



Comune di Mello



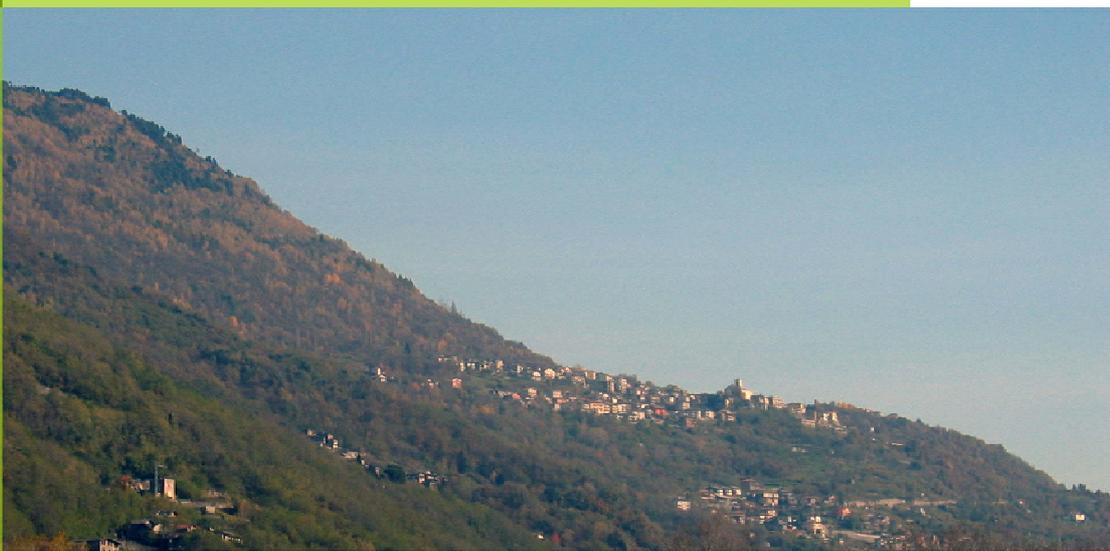
Provincia di Sondrio



Regione Lombardia

Piano di Governo del Territorio

PGT



PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

<i>titolo</i>		
C1.5	10.09/PGT/DP/C1.5	
<i>tavola</i>	<i>codice documento</i>	<i>scala</i>
Delibera di adozione C.C.	Delibera di approvazione C.C.	Pubblicazione B.U.R.L.
n° 2 del 27 marzo 2010	n° del.....	n° del.....
Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	

Il Progettista

file C1.5 Norme tecniche.dwg

progettista: Dott. Arch. Icaro Bongio - Piazza 3 Novembre n° 38 - 23017 Morbegno (SO) - Tel.:0342/611121 - Fax: 0342/600889

COMUNE DI MELLO
PROVINCIA DI SONDRIO**Piano di Governo del Territorio**
PIANO DELLE REGOLE**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE****Art. 1 - Il Piano delle Regole**

1.1 - Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole; il Piano delle Regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità degli insediamenti e del territorio.

Il Piano delle Regole, redatto, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, in accordo con gli obiettivi e le strategie definite dal Documento di Piano ed in coerenza sinergica con il Piano dei Servizi, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato intesi quali parte del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.2 - Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

1.3 - Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.4 - Il Piano delle regole rimanda agli altri atti del P.G.T. (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza, in particolare esso non disciplina:

- gli ambiti di trasformazione che sono elencati nel Documento di Piano attuati con strumenti preventivi secondo i "Criteri di intervento negli Ambiti di trasformazione" dello stesso;
- i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale che sono normati nel Piano dei Servizi e attuati con i progetti esecutive delle opere pubbliche.

Art. 2 - Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.12 comma 3 del DPR 06/06/2001 n° 380.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, per quanto non in contrasto, con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti, regolamento d'igiene compreso.

Art. 3 - Deroghe

In ottemperanza al disposto dell'art.14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12. Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

La sola deroga alle norme del Piano delle Regole ammissibile per i privati è ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR: 20/02/1989 n. 6.

Art. 4 - Allegati del Piano delle Regole

Il piano delle regole dagli elaborati

C1.0 -A-Disciplina delle aree	1/5000
-B-Disciplina delle aree	1/2000
C1.1 Carta delle prescrizioni sovraordinate	1/5000
C1.2 Zona "A"	
• PI 1 Indicazioni di piano	1/500
C1.3 Zona "A1"	
• PI 1 Indicazioni di piano	1/1000
C1.4 Relazione illustrativa	
C1.5 Norme tecniche	
C1.6 Carta delle aree per servizi acquisibili con compensazione	1/5000

Art. 5 - Salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio

Il P.G.T., nel suo insieme (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) ha come obiettivo principale la tutela del paesaggio e dell'ambiente; in particolare modo nel Piano delle Regole:

- Si indicano requisiti qualitativi per la sostituzione e la nuova edificazione negli ambiti consolidati e di nuova espansione, incentivi per il recupero e l'adeguamento dell'edificato in funzione dell'efficienza energetica;
- Si identificano i nuclei di valore ambientale e norma gli interventi nelle aree agricole con ulteriori norme di salvaguardia e di valorizzazione. Per questi ambiti assegna incentivi di premialità per gli interventi di riqualificazione e per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Si individuano le aree di valore paesaggistico-ambientali meritevoli di valorizzazione ed evidenzia i sistemi e gli elementi del paesaggio locale indicando regole di salvaguardia e valorizzazione (massi erratici e strutture ad essi collegati).
- Si dettano, ispirandosi al contesto ed ai migliori esempi dell'architettura locale, i criteri minimi da adottare come guida per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio in tutte le aree del territorio comunale quali: l'uso di materiali e finiture sia per le nuove costruzioni che per il recupero del patrimonio edilizio esistente; l'aspetto esterno degli edifici, i particolari costruttivi, la conformazione delle coperture, il colore delle tinteggiature e ogni altro elemento decorativo di valore tradizionale ed ambientale quali affreschi, manufatti in ferro battuto o legno, portali, soglie, gronde, iscrizioni e manufatti minuti tradizionali che devono essere restaurati e conservati in loco.

Art. 6 - Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti ;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica, energia da biomasse vegetali a basso impatto prodotte in loco.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati .
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue)
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Art. 7 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Analogamente sono soggetti a esame di impatto paesistico i progetti di Piani Attuativi.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica (tavola A4.2) definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvato dalla RL con DGR 8 novembre 2002 n.7/11045.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Nelle aree soggette a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D. Lgs. 42/04, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

Art. 8 - Piani attuativi e dotazioni minime

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito e/o attuati in più comparti esecutivi.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediati, con possibilità di monetizzazione.

Il Documento di piano stabilisce l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 150 mc. (Relazione DP).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi individuati e perimetrali sulle tavole di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative. Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona o schede operative di comparto è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

TITOLO II – INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI GENERALI

CAPO 1 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

9.1 – St – Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Comprende, oltre alle aree fondiarie edificabili, anche le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche o canali esistenti.

9.2 – Sf – Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.

Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

9.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

9.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

9.5 - Sa = Superficie aziendale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva della azienda agricola sulla quale il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto; comprende la superficie di tutti gli appezzamenti anche non contigui inclusi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

9.6 - Sm = Superficie minima di intervento

E' definita dalla superficie minima dell'area richiesta per gli interventi di attuazione del P.G.T. sia di iniziativa pubblica che privata.

9.7 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' definito da volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale St., si utilizza per i Piani Attuativi di intervento urbanistico preventivo previsti nel P.G.T.

9.8 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' definito da volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria Sf., si utilizza per concessioni non precedute dai Piani Attuativi di intervento urbanistico preventivo.

9.9 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St), si utilizza per i Piani Attuativi di intervento urbanistico preventivo previsti nel P.G.T.

9.10 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf), si utilizza per gli interventi attuativi del P.G.T. non subordinati a pianificazione preventiva.

9.11 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (mq)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

9.11.1. SLP edilizia residenziale

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti, e delle superfici degli eventuali soppalchi, salvo le superfici identificate come accessorie elencate nello specifico paragrafo. Non rientrano nel calcolo della SLP tutte le superfici, in specifico, gli spessori delle pareti perimetrali previsti in deroga dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

9.11.2. SLP edilizia non residenziale

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento SLP stabiliti per l'edilizia residenziale si applicano anche per gli edifici destinati alle attività industriali ed artigianali, commerciali e direzionali, con le seguenti eccezioni:

- a. per gli edifici non residenziali in genere nella superficie lorda di pavimento (SLP) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza, anche se temporanea di persone;
- b. per gli edifici destinati ad uso industriale od artigianale o di deposito nella superficie lorda di pavimento (SLP) deve essere compresa anche quella dei vani fuori terra riservati all'alloggiamento degli impianti di servizio e quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura di spazi aperti o semiaperti (tettoie e simili);
- c. per le costruzioni a destinazione alberghiera non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

9.11.3. SA Superfici accessorie

Sono superfici accessorie da escludere dal computo della superficie lorda di pavimento:

- a. androni e atri di ingresso, vani ascensore, vani scale, purchè di uso comune, negli edifici plurifamiliari;
- b. i portici, le logge ed i balconi, purchè permanentemente aperti, le pensiline, gli elementi di arredo delle coperture piane, purchè di caratteristiche tali da escludere la permanenza di persone;
- c. i piani interrati ed i piani seminterrati, con emergenza media fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a 1,50 m, totalmente o in parte purchè con caratteristiche tali da escludere la permanenza di persone, quali le cantine ed i vani di servizio costituenti accessori delle singole unità immobiliari, i depositi di uso condominiale, gli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette e carrozzine, gli spazi riservati agli impianti tecnologici degli edifici di appartenenza, i locali per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- d. i piani sottotetto con altezza media ponderale inferiore a 2,50 m nonchè privi delle caratteristiche di abitabilità e tali da escludere la permanenza di persone;
- e. i volumi tecnici soprastanti l'ultimo piano abitabile, quali le emergenze delle scale di accesso alle coperture od al piano sottotetto non abitabile, i locali macchina ascensori, i vani per l'alloggiamento degli impianti tecnologici degli edifici di appartenenza;
- f. le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con le relative aree di manovra e di accesso purchè con emergenza media fuori terra non superiore a 1,50 m;
- g. le autorimesse private in superficie, comprese quelle nel corpo degli edifici con le relative aree coperte di manovra e di accesso per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria;
- h. le costruzioni necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione di attività produttive.

9.12 - Superficie non residenziale (snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n°801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, autorimesse singole o collettive coperte (comprehensive di spazi di manovra coperto) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi

scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico.

Sono considerate superfici non residenziali (snr) le piscine coperte e scoperte.

9.13 - Superficie utile abitabile (su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

9.14 - Sc - Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi) fino ad un massimo di m. 1.50. Sono invece sempre compresi i porticati.

9.15 - Rc - Rapporto di copertura.

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

9.16 - V - Volume delle costruzioni (mc)

9.16.1 - E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), indipendentemente dall'altezza di interpiano reale, per l'altezza convenzionale interpiano di 3.00 m, per tutti i fabbricati ubicati al di sotto della quota altimetrica di m. 600 e per una altezza virtuale di m. 2.85 per i fabbricati ubicati alle quote superiori (in relazione al titolo terzo capitolo 5 art. 3.5.7 del regolamento locale di igiene).

9.16.2 - Per i fabbricati residenziali e rurali esistenti, da ristrutturare o da recuperare, il volume va calcolato con lo stesso criterio enunciato per le nuove costruzioni. In caso di sottotetto non abitabile il piano relativo non va considerato nel calcolo del volume.

9.16.3 - Viceversa in caso di sottotetto abitabile con altezza media (interna) maggiore o uguale a m. 2.50 per il calcolo del volume viene utilizzata l'altezza virtuale come riportato al punto 9.17.1

9.16.4 - Per le destinazioni commerciali, artigianali di servizio in aree di trasformazione: è il prodotto della SLP per una altezza virtuale di m. 3.00 (da intendersi su tutto il territorio).

9.17 - H - Altezza degli edifici (ml)

9.17.1 - E' la misura da impiegare nella verifica dell'altezza massima in relazione agli ambiti urbanistici ; l'altezza delle costruzioni è misurata dal piano di spicco corrispondente alla quota del marciapiede stradale che la fronteggia o dal piano di spicco del terreno circostante, sistemato come da progetto, alla sommità della muratura in corrispondenza della gronda o del parapetto di copertura.

9.17.2 - Se la parete termina a timpano, l'altezza viene calcolata mediando la quota media delle gronde con quella del colmo.

9.17.3 - Se la parete presenta una gronda a quote diverse l'altezza viene calcolata con riferimento alla media delle quote stesse.

9.17.4 - Per gli edifici che sorgono su terreno inclinato, le altezze delle varie fronti, tanto verso strada quanto interne, sono misurate a partire dal piano di

spiccato del terreno circostante nel suo punto più basso corrispondente a ciascuna delle fronti.

9.17.5 - Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata, coi criteri sopra indicati, per singolo corpo di fabbrica.

9.18 - Np Numero dei piani fuori terra (n°)

E' il numero dei piani abitabili fuori terra dell'edificio; qualora la pendenza della copertura non superi i 35°, il sottotetto o la mansarda non vengono computati nel numero dei piani realizzabili ma, comunque, non sono mai consentibili sottotetti o mansarde a più piani.

Art. 10 - Distanze

10.1 - Df – distanza dei fabbricati

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici (misura radiale), con esclusione degli aggetti aperti e sporti di gronda sino ad un massimo di m. 1.50.

10.2 - Dc – Distanza dal confine

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1.50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

10.2.1 – Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

10.2.2 – Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo di edifici esistenti o di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a piano urbanistico attuativo, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà del lotto pari a m .5,0.

10.3 - Ds – Distanza dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1.50. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

10.3.1 – Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

10.3.2 – Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione da effettuarsi nelle zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme

particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,0 mt. salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Art. 11– Definizione e stato delle aree da edificare

11.1 – Comparti edificatori

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo. Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

11.2 – Piano di Campagna

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

11.3 – Aree a parcheggio – Posto auto

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al lordo delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 12.50. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 12.50 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.00.

11.4 – Aree di pertinenza superficie drenante

11.4.1 – All' interno dell' area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà essere assicurata una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. La superficie drenante non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 20% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

11.4.2 – Si definisce superficie drenante quella superficie permeabile e non edificata nel sottosuolo.

11.4.3 - Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

11.5 – Prescrizioni generali

11.5.1 - Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

11.5.2 - Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

11.5.3 - I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art. 12 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali

12.1 – Edilizia residenziale

12.1.1 - In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. Tale norma si applica a tutti i tessuti edificabili ad eccezione delle zone agricole.

12.1.2 - Di tali aree almeno il 20% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. 11.3), per gli edifici costituiti da almeno tre unità immobiliari, deve essere reperito all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

12.1.3 - Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle regole.

12.1.4 - Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

12.1.5 - In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

12.1.6 - Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

12.1.7 - Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale nel raggio di m. 150, oppure monetizzati.

12.2 – Edilizia non residenziale

12.2.1 - In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

1. – Commercio	1.0 mq/1.0 mq SLP
2. – Terziario/uffici	0,4 mq/1.0 mq SLP
3. – Turistico ricettivo	0,4 mq/1.0 mq SLP
4. – Artigianato	0,3 mq/1.0 mq SLP

12.2.3 - I parcheggi a servizio degli insediamenti non residenziali devono essere preferibilmente ubicati in adiacenza alla rete stradale pubblica e realizzati in modo di garantire la loro funzionalità ed evitare ogni possibile causa di ostacolo o pericolo per il pubblico transito.

12.2.4 - In caso di difficoltà a reperire anche i quantitativi minimi di posti auto all'interno dell'ambito pertinenziale dell'intervento edilizio, i parcheggi possono essere ricavati in spazi non contigui allo stesso, purché accessibili dalla pubblica via, qualora il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto.

12.2.5 - In caso di comprovata impossibilità di reperire area idonea, il privato potrà richiedere la monetizzazione del vincolo al comune che quantificherà il relativo onere con propria delibera.

Art. 13 - Costruzioni accessorie

13.1 - Sono considerate costruzioni accessorie, i fabbricati non abitabili destinate a lavanderie, depositi di attrezzi, di legna e di combustibili, ricoveri di animali domestici non molesti e di servizio e completamento in genere di costruzioni residenziali, commerciali e produttive.

13.2 - Tali costruzioni possono essere realizzate nelle Zone B, C, D ed E, e sono considerate inesistenti ai fini del volume e della superficie coperta purché conformi ai seguenti requisiti:

1. superficie coperta non eccedente 1/5 degli spazi non occupati dall'edificio principale (superficie libera del lotto);
2. altezza massima fuori terra, per coperture piane, non superiore a ml. 2.60 all'estradosso del solaio, per coperture a una o più falde altezza massima all'estradosso del colmo ml. 3.00;
3. altezza netta interna non superiore a ml. 2.40 per coperture piane e altezza media interna non superiore di ml.2.40 per coperture ad una o più falde inclinate;

13.3 – In tutte le zone ammesse, i fabbricati accessori dovranno distare dai confini di proprietà non meno di m. 1,50, eccetto i casi di cui al comma 7.

I ricoveri di animali per esigenze familiari invece devono distare dalle abitazioni di terzi secondo quanto indicato al punto 3.14.7 del Regolamento Comunale d'Igiene.

13.4 – Nelle zone B-C-D, nel caso in cui il lotto sia completamente libero, la superficie coperta, della costruzione accessoria, non potrà superare il 10% della superficie del lotto con un massimo di mq. 25,00.

Analogamente nel caso di lotti con presenza di fabbricato principale l'accessorio non potrà superare i 25,00 mq di superficie.

13.5 - Per le zone E i fabbricati devono essere realizzati nell'area di pertinenza di fabbricati esistenti ed avere una superficie massima coperta pari al 10% della superficie libera del lotto con un massimo di mq. 15,00 ed un'altezza massima sia esterna che interna pari a m. 2,50.

13.6 – Le costruzioni accessorie possono avere copertura piana o a padiglione; in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non può superare il 30%. In caso di copertura piana, il manto di copertura non può, in nessun caso, essere costituito dalla sola guaina impermeabile ma dovrà essere eseguito con materiali che si uniformano alle finiture dei fabbricati esistenti. Nelle zone E la copertura piana dovrà essere ricoperta di terra e rinverdata.

13.7 - Le costruzioni accessorie possono essere unite all'edificio principale ed anche, come eccezione, essere erette contemporaneamente sul confine; tali costruzioni devono però fare parte integrante dell'edificio principale, incorporate in terrazzi, porticati e simili, e devono uniformarsi allo stesso per quanto riguarda i materiali e le caratteristiche di finitura.

13.8 - Le costruzioni accessorie che rispondono ai requisiti di cui al presente articolo non danno luogo ad alcuna servitù di distanza sui fondi finitimi; i diritti di terzi a norma del Codice Civile sono comunque fatti salvi.

Art. 13 bis - Sbancamenti, rilevati e muri di sostegno

13.bis 1 In tutto il territorio comunale è vietato procedere a modificazioni dell'andamento del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno o di contenimento di altezza superiore a m. 2,50.

13.bis 2 Nel caso che in luogo di un solo muro di sostegno o di contenimento si rendessero necessari più muri a quote sovrapposte, essi dovranno essere contenuti entro il profilo altimetrico del terreno.

Art. 14 - Tutela del verde

14.1 - In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

14.2 - Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

14.3 - E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo e per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

14.4 - E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi impropri.

CAPO 2 – DEFINIZIONI EDILIZIE

Art. 15 -Tipologie edilizie

15.1 - Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

15.2 - Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

15.3 - Delimitazione perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

15.4 - Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

15.5 - Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

15.6 - Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

15.7 - Loggia

E' uno spazio aperto e coperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dell'edificio stesso e per i restanti da pilastri.

15.8 - Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiore alla quota del piano campagna.

15.9 - Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna o marciapiede/strada per un massimo di m 1,60.

15.10 - Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

15.11 - Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

15.12 - Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

15.13 - Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

15.14 - Spazi residenziali accessori

Sono locale integrativi a locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

15.15 - Spazi residenziali primari e di servizi

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a locali di abitazione o locali di servizio. Sono locali di abitazione: camere da letto, sala soggiorno-pranzo, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a

pianta libera; locali di servizio: stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, cantine, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, ecc.

15.16 - Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

15.17 - Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati . Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di cannicciato e comunque non di tipo fisso, tali corpi accessori (gazebo) non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP. (indici di cui agli artt. 8.9, 8.10, 8.11, e 8.12).

15.18 - Volumi tecnici

15.18.1 - Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico).

15.18.2 - A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto o servizio dell'attività svolta.

15.19 - Definizioni tipologiche particolari

15.19.1 - Al di fuori degli Ambiti di trasformazione regolati dal Documento di Piano, il Piano delle regole può sempre definire per gli ambiti del tessuto edilizio consolidato e per le aree agricole, particolari tipologie edilizie e costruttive.

15.19.2 - Per altre definizioni di tipo edilizio qui non definite, si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale d'Igiene.

CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO

Art. 16 - Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano e del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 17 - Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle Regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;

b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 18 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportato.

18.1 – Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

18.1.1. R1 – residenza principale

Abitazioni per la prima casa compresi gli spazi accessori e di servizio.

18.1.2. R2 – residenza temporanea

Abitazioni per seconde case o per uso temporaneo compresi gli spazi accessori e di servizio.

18.1.3. R3 – residenza esistente in zona agricola

Abitazioni in aree ed edifici esistenti in zona agricola non più adibiti all'uso originario compresi gli spazi accessori e di servizio.

18.2 - Attività produttive del settore secondario

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

18.2.1 - Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.

18.2.2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

18.2.3 - Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (artigianato di servizio con non più di n. 9 addetti : restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

18.3 - Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

18.3.1 – Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

a) Alimentare;

b) non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.

- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

2. Attività di pubblico esercizio locali di intrattenimento e spettacolo; sono individuate le seguenti categorie di attività:

a) Pubblici esercizi, locali di trattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso;

b) Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);

4. - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

18.4 - Attività agricola

Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

18.4.1. A1 – residenza connessa all'agricoltura

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

18.4.2. A2 – attività agricola di allevamento

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

18.4.3. A3 – attività agricola di coltivazione

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

ELABORATI PRESCRITTIVI		
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONI
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia

Attività secondarie	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato di servizio	Piccolo artigianato a servizio della residenza purché non molesto con non più di n. 9 addetti: restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.
	Depositi magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA

Attività terziaria	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi.
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grandi strutture di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.

Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi : la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
----------------------	----------------------	--

Attrezzature di servizio	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
--------------------------	----------------------	---

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi (S5) come definita nel Piano dei Servizi.

Art. 19 - Norme speciali per le attività commerciali

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti ;
- equiparate al commercio.

19.1 - Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti , per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc. purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

19.2 - I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

19.3 - Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

19.4 - Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti , ecc.).

19.5 - Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalle presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);
- "artigianato di servizio" (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi , teatri, sale da concerto e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

19.6 - In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

19.7 - La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

19.7.1 - Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

19.7.2 - Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

19.7.3 - Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

19.8 - L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme e dal Documento di piano, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
 - con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
 - in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.
- Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.

19.9 - Le tipologie distributive commerciali, quando ammesse nei nuovi ambiti di trasformazione e nel tessuto edilizio consolidato, sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato VIC – esercizi fino a mq. 150 di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita MS – esercizi con Sv da mq. 151 a mq. 1.500;
- grandi strutture di vendita GV – esercizi con Sv più di mq. 1.501.

19.10 - Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

19.11 - In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo del prodotto espressamente indicato dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n.3).

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

19.12 - Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;

- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

19.13 - Non sono previste, nel PGT, grandi strutture di vendita e parchi commerciali, nei casi in cui sono ammesse le grandi strutture di vendita è consentita la tipologia di Centro Commerciale.

19.13.1 - Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita costituita da esercizi commerciali al dettaglio, anche insieme a esercizi di somministrazione, equiparata al commercio e/o attività terziario-direzionali, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica, che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura, gestita unitariamente.

19.13.2 - Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

19.13.3 - La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti ; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

19.13.4 - All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

19.13.5 - In tale contesto i parcheggi al servizio dell'attività vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della SIp, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, e per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritto a una maggiore dotazione.

19.14 - Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti e al di fuori dei Piani Attuativi, le quantità di parcheggi al servizio dell'attività (pubblici o di uso pubblico) da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 100% della SIp o loro monetizzazione;
- per le medie strutture di vendita il 100% della SIp, di cui non più del 50% monetizzabile;
- per il commercio all'ingrosso il 30% della SIp o loro monetizzazione.

19.15 - Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso. Ove sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, e quando il tipo di attività non comporta disagio alla mobilità, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione delle suddette quote di parcheggi al servizio dell'attività.

19.16 - Nei nuovi ambiti di trasformazione o nei piani attuativi o nei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di spazi pubblici o di interesse pubblico, quando non già predeterminata dal Documento di piano, in particolare:

- la media struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 100% della SIp, di cui almeno il 50% della SIp a parcheggio di uso pubblico;
- la grande struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 200% della SIp, di cui almeno il 100% della SIp a parcheggio di uso pubblico;
- il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 65% della SIp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico.

19.17 - Monetizzazione dei parcheggi

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione anche dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 20 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 21 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 22 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 8,00 con sede della carreggiata di almeno mt 5,00 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;

2. nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 3,00 qualora la strada dia accesso a non più di tre unità abitative e di mt. 5,00 qualora essa dia accesso ad un numero maggiore di tre unità abitative.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. (art.11.3).

c. Fognature.

d. Rete idrica.

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

f. Cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

g. I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

h. Pubblica illuminazione.

i. Spazi di verde attrezzato.

Art. 23 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 24 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

a. Scuole materne.

b. Scuole dell'obbligo.

c. Mercati.

d. Presidi per la sicurezza pubblica.

e. Delegazioni comunali.

f. Chiese e altri edifici religiosi.

g. Impianti sportivi.

h. Aree verdi.

i. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

j. Cimiteri.

TITOLO IV – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 25 - Strumenti di attuazione del P.G.T

Il P.G.T. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 26 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del piano delle regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.), di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.), di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.), di cui alla Legge 457/78 art 28.
- Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.) previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42, penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
- Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.), di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.) di cui alla legge 457/78 art. 30.

Art. 27 - Intervento Edilizio diretto

27.1 - In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

27.2 - L'intervento edilizio diretto è soggetto a intervento sottoposto ad abilitazione comunale se attuato con permesso di costruire (art. 33 LR 12/05) o a DIA da attuarsi con i disposti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 n. 41 e successivi.

27.3 - L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

27.4 - Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 27 delle presenti norme.

27.5 - Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo anche per i nuovi interventi all'interno del tessuto residenziale in trasformazione, e prevede la cessione delle aree di parcheggio e di verde pubblico

nella misura di 18 mq/ab. teorico, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento. E' prevista la monetizzazione per un massimo del 15% di tale quantitativo.

27.6 - Il permesso di costruire convenzionato è ammesso in ambiti già edificati, o in adiacenza agli stessi, in ambiti dove si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti, serviti da strade pubbliche, di uso pubblico o private di adeguato calibro, e dove le opere di urbanizzazione siano almeno in parte già esistenti.

27.7 - Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione, nonché con la documentazione che dimostri per il singolo lotto la dotazione delle opere di urbanizzazione, quali l'accesso su strade esistenti, la presenza di acquedotto fognatura e servizi a rete.

27.8 - Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei privati richiedenti, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

27.9 - Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse per i piani attuativi. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dal listino prezzi delle opere edili della camera di commercio di Milano vigente al momento della richiesta.

27.10 - In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzare direttamente dall'importo afferente i soli oneri di urbanizzazione primaria.

27.11 - Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 28 - Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone A e A1 nuclei di antica formazione.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Nell'ambito delle zone "A" e "A1" il piano di recupero si applica obbligatoriamente:

- a) Per gli edifici C2 nel caso di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo.
- b) In tutti i casi di ristrutturazione urbanistica o di demolizione con ricostruzione e comunque in coerenza con l'art. 39.

Nelle zone B, per particolari esigenze di ristrutturazione urbanistica, il Consiglio Comunale può individuare ambiti di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Art. 29- Norme generali per i piani attuativi

29.1 - Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del piano delle regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

29.2 - Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal piano dei servizi

29.3 - Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola delle previsioni di piano, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

29.4 - Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute nell'elaborato A4.6 Indicazioni normative specifiche degli ambiti di trasformazione.

29.5 - Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

29.6 - La procedura di approvazione dei piani attuativi è stabilita dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 30 - Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 31 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini; salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 32- Asservimento dell'area impegnata

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona. Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

All'atto della presentazione del certificato di fine lavori e alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità dovrà essere prodotto atto di ricognizione da registrare presso pubblici registri.

Art. 33- Aree di pertinenza

33.1 - Le aree di pertinenza sono le aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

33.2 - Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti delle norme tecniche del P.G.T. ed alle aree di territorio di ubicazione.

33.3 - Possono essere utilizzate ai fini edificatori le sole aree asservite come sopra agli edifici esistenti.

33.4 - Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate, da un'area edificata, in data posteriore a quelle di adozione del P.G.T. e quelle accorpate successivamente alla realizzazione dell'edificio.

33.5 - Le aree di pertinenza sono asservite agli edifici che vi insistono nella misura determinata dagli indici urbanistici stabiliti dalle norme tecniche del P.G.T. anche nel caso di trasferimento parziale o totale di proprietà.

Art. 34 - Trasferimento di volumetrie esistenti su aree per la mobilità e per servizi (compensazione)

34.1 - I fabbricati esistenti interessati da allargamenti stradali, opere per la mobilità e servizi pubblici, di interesse pubblico e/o generale possono essere parzialmente o completamente demoliti e ricostruiti su diverso sedime nell'area di proprietà anche in deroga, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla distanza dalle strade e dai confini pubblici.

34.2 - Le volumetrie corrispondenti ai fabbricati di cui al precedente capoverso, nel caso non vengano riedificate, generano pari diritti volumetrici trasferibili secondo le norme tecniche del P.G.T..

34.3 - Le facoltà ai precedenti capoversi sono esercitabili solamente nel caso della cessione gratuita al comune dell'intera area necessaria per gli allargamenti stradali, le opere per la mobilità e per i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

34.4 - Per garantire adeguata pubblicizzazione di quanto sopra stabilito tali trasferimenti (cessioni) di diritti edificatori devono essere annotati in apposito "Registro delle cessioni di diritti edificatori" come previsto dal LR 12/05, art. 11.

TITOLO V – NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO-DISCIPLINA DELLE AREE

Art. 35 - Suddivisione del territorio comunale

Per una efficace pianificazione e programmazione il Piano delle Regole suddivide e schematizza il territorio comunale, in sistemi e ambiti come di seguito elencati.

35.1 – Sistema insediativo e territoriale

Che comprende:

1. Ambiti urbani consolidati

- A – A1 Nuclei storici di antica formazione
- B Tessuto a prevalenza residenziale a alta densità
- C Tessuto a prevalenza residenziale a bassa densità
- D Aree produttive:
- D1 Artigianale ad intervento diretto
- D2 Artigianale ad intervento preventivo
- D3 Turistico ricettiva

2. Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- E - Aree destinate all'agricoltura:
- E1 - Aree agricole con colture specializzate e non specializzate;
- E2 – Aree agricole produttive sottoposte a vincolo idrogeologico.
- E3 – Aree agricole di versante di tutela ecologica.
- E4 – Aree agricole di coltura e trasformazione.
- E5 - Aree agricole di allevamento e trasformazione.

3. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

4. Ambiti di trasformazione

- ATR ambiti di trasformazione a prevalenza residenziale

35.2 – Sistema ambientale**1. Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche**

- Aree VP- verde privato
- Terrazzamenti
- Forre
- Cascate
- Viabilità paesistica
- Corsi d'acqua

35.3 – Aree, sistemi ed elementi del paesaggio locale

- sistema religioso storico diffuso
- sistema degli affreschi
- sistema dei massi erratici
- sistema delle cantine
- sistema dei siti di valore monumentale, ambientale, architettonico
- sistema dei percorsi storici (Vicolo degli archi)

35.4 – Sistema della viabilità e dei servizi

1. Aree per la mobilità
- strade, percorsi pedonali
2. Aree per servizi tecnologici
 3. Aree per servizi con prevalente ambito d'utenza comunale
- aree per l'istruzione inferiore
 - aree per servizi di interesse comune civile
 - aree per verde pubblico
 - aree per parcheggio pubblico

Art. 36 - Destinazioni funzionali

36.1 - Le destinazioni d'uso principale, di cui al precedente art. 17, compatibili nonché le destinazioni d'uso non compatibili sono definite dal Piano delle Regole per le singole aree di territorio; in generale, le destinazioni non ammissibili per le singole aree di territorio, oltre a quelle denegate, sono tutte quelle non esplicitamente definite principali e compatibili.

36.2 - Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T. .

Art. 37 - Ambiti urbani e aree di tessuto consolidato

37.1 - Gli ambiti urbani consolidati sono insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere, intercluse e di completamento.

37.2 - Le aree di tessuto consolidato sono parti degli ambiti urbani che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano.

37.3 - Gli interventi edilizi all'interno degli ambiti urbani consolidati sono finalizzati alla manutenzione, al recupero, alla sostituzione ed al completamento degli insediamenti esistenti in un quadro complessivo di riqualificazione e valorizzazione dei medesimi.

Art. 38 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai sensi degli art. 63 e 64 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, fermo restando le esclusioni di cui all'Art. 66.

38.1 - Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40, ma che la stessa non sia superiore a m 2,70.

38.2 - Nei Nuclei Storici il recupero ai fini abitativi dei sottotetti si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli e a quelli all'interno del perimetro dell'Ambito Storico con le limitazioni riferite agli interventi ammessi per le singole categorie di edificio.

38.3 - Generalmente, gli interventi possono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda e di colmo;
- modificare l'andamento delle falde;
- introdurre finestre complanari alla falda;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

38.4 - Per il recupero dei sottotetti, ove consentito, sono ammesse modifiche delle quote di gronda e di colmo, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi, unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità delle unità abitative.

38.5 - In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq. /10 mc. della volumetria resa abitativa recuperata ovvero entro il massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare.

38.6 - Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, è consentito il ricorso alla monetizzazione.

38.7 - I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della L.R. 12/2005, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi delle Norme di Tutela Paesaggistica.

Art.39 - Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è ammesso in tutto il territorio comunale con esclusione per i seguenti immobili:

- a) edifici di categoria edilizia C1 e C2 compresi nei nuclei storici di antica formazione.
- b) edifici di categoria edilizia C1 e C2 compresi nelle altre zone.

Art. 40 - A - A1 - Nuclei di antica formazione

40.1 Caratteri generali

Le zone storiche sono classificate in ambito A se interne al tessuto urbano consolidato (centro storico) e ambito A1 se al di fuori del centro abitato (cascine, nuclei e fabbricati rurali sparsi di valore storico ambientale).

Tutte le zone A e A1 sono considerate "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Nell'ambito A1 sono individuati gli edifici rurali di valore storico-ambientale, e comprendono gli edifici, i nuclei rurali sparsi che vanno conservati e recuperati, secondo le categorie di intervento stabilite, per i quali la destinazione d'uso agricola è prevalente e confermata e per i quali valgono le norme di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005 come integrate dalle presenti norme per le aree/zone E1: la presente norma deve essere inserita nel Certificato di destinazione urbanistica.

Nell'ambito A1 sono individuati, tra l'altro, edifici a carattere religioso (cappelle santelle) per i quali la destinazione attuale è confermata e non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Nell'ambito della zona A possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.

Nelle aree storiche – ambiti A e A1 gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria C1 – Edifici vincolati o monumentali;
- Categoria C2 – Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia;
- Categoria C3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili;
- Categoria C4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali di recente realizzazione o modificazione;
- Categoria C5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Le presenti norme riguardano gli edifici compresi nell'ambito A1 censiti e catalogati sulla base del rilievo fotogrammetrico disponibile attualmente, che comprende la parte a valle del territorio comunale.

40.2 Destinazioni

40.2.1 Per l'ambito A la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, sono ammesse altre destinazioni compatibili con la residenza, tra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme;

40.2.2 Per gli ambiti A1 le destinazioni d'uso stabilite sono:

- a) Attività agricola;
- b) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola, attività agrituristiche, piccole attività commerciali di vendita dei prodotti dell'azienda;

- c) Destinazioni d'uso preesistenti e destinazioni residenziali, turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T non più adibiti ad uso agricolo.
- d) Attrezzature per servizi di interesse pubblico e/o privato.

40.3 Destinazioni d' uso non ammissibili

40.3.1 Nell'ambito A attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

40.3.2 Negli ambiti A1 attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

40.4 - Gradi e modalità di intervento

Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso i punti 4-5-7)

Nell'ambito della zona A gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino più di un'area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme Tecniche.

Sono Fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

40.5 – Indici volumetrici e dimensionali

40.5.1 Ambito A

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	Esistente *
Rapporto di copertura		esistente
Indice di saturazione del lotto		=====
Altezza massima	ml	esistente o 12,00**

* Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero .

** Ad eccezione degli edifici classificati nelle categorie di intervento C1 e C2, un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 60 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni igienico-sanitarie, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce

marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; l'intervento definito da questa norma è possibile solo se garantisce l' omogeneità di ciascun fronte e un buon inserimento tra gli edifici circostanti.

40.5.2 Ambito A1 edificazione su aree libere.

Si applicano le norme generali per le zone agricole.

Art. 41 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti A-A1

41.1 - Criteri e prescrizioni generali

Le zone omogenee A sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

In zona A gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti , di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, archi e architravi, epigrafi , rilievi, lapidi, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Solo per le volte a botte in pietra degli edifici C1 e C2, come specificato in seguito dalle presenti norme – nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati , è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti .

Nella zona A le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.

Nella zona A sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purchè integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.

Nella zona A, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

41.2 - Materiali di finitura da impiegare negli interventi edilizi nelle zone A - A1.

Negli interventi in zona A, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

In tutti gli interventi nella zona A, salvo quanto diversamente specificato per le categorie di classificazione degli edifici o per i singoli edifici, si devono prevedere:

- murature in mattoni in cotto, pieni o semipieni, solo se intonacate o rivestite, murature in pietra a vista, con sigillature a malta a base di sabbia e calce, o rivestite con intonaco;
- zoccolature in pietra locale a lastroni oppure in intonaco strollato grosso;
- rivestimenti delle murature esterne, per formazione di pareti ventilate ecc. in tavole di legno grezzo, posate sia in orizzontale che in verticale, non verniciato ma trattato con oli naturali in modo da permettere la naturale ossidazione;

- tetti a falde inclinate, con manto di copertura in piode con recupero, se possibile delle piode preesistenti, in zinco titanio o lamiera zincata con colore grigio zinco o piombo;
 - per le sole zone A è consentito l'uso di manti di copertura in tegole cementizie di colore grigio ardesia.
 - gronde in legno o intonacate, per i fabbricati esistenti che hanno gronde, le nuove gronde devono essere eseguite con le medesime dimensioni e aggetti delle gronde esistenti, sulle nuove gronde non deve essere riportato l'eventuale pacchetto di coibentazione in modo da contenere gli spessori al solo travetto di gronda, alla perlinatura di finitura e al manto di copertura. Se il fabbricato esistente non ha gronde sporgenti deve essere mantenuta la situazione preesistente;
 - comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
 - manufatti di lattoneria in zinco titanio o in lamiera zincata di colore grigio zinco o piombo, di cui, i pluviali e i canali di gronda, a sezione circolare e semicircolare;
 - lucernari nelle falde di copertura, salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in zinco titanio o in alluminio di colore grigio zinco o piombo;
 - abbaini, salvo quanto specificato per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, dovranno avere superficie massima, in proiezione piana, non superiore a 1/5 della superficie inclinata complessiva della falda di tetto sulla quale insistono; in ogni caso non dovranno mai interrompere la continuità delle linee di gronda;
 - opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. in pietra arenaria grigia o granito locale (serizzo, ghiandone) secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale;
 - serramenti esterni in legno naturale o verniciato, in vetro strutturale trasparente, oppure in ferro o alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale o verniciato, ovvero per i piani terra o serramenti protetti da griglie in ferro ante d'oscuro interne. Non sono in alcun modo ammessi serramenti e ante eseguiti con materiali diversi dalla loro natura manifestata (alluminio finto legno, pvc finto legno ecc.), non è altresì ammesso l'uso di tapparelle di qualsiasi materiale;
 - portoni, portoncini d'ingresso, in legno naturale o verniciato oppure in ferro o alluminio verniciato, a disegno tradizionale;
 - serramenti esterni dei negozi: in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciato o in vetro strutturale trasparente;
 - pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione locale e lombarda;
 - parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciato o brunito con effetti micacei;
 - cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei, cancelli a superficie piena in lamiera di ferro verniciati o bruniti con effetti micacei, cancelli a superficie piena o graticciata in legno verniciato o naturale;
 - vani per contatori e centraline incassate nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio;
 - pitturazione delle facciate con colori tradizionali, con prevalenza dei colori tenui (ad acqua, ai silicati, a calce) in assonanza con il contesto.
- Nella zona A non sono ammessi:
- la formazione di terrazzi mediante aperture nelle falde delle coperture, salvo per il recupero dei sottotetti ;
 - l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci graffiati, e di rivestimenti plastici;
 - le pavimentazioni in asfalto, in pietra con posa ad opus incertum e masselli autobloccanti in cemento;
 - la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione, climatizzazione o di dispersione dei fumi.

41.3 - Interventi sugli spazi scoperti in zona A – A1

Nel perimetro della zona A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico.

Solo in caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- i cavedi siano chiusi con grigliate o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistente, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra grigia locale a lastre, in porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (corti, le, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significati, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti delle corti, cortili e aree di pertinenza indivise.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
 - la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
 - le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
 - le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto di cemento e l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
 - le alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone vanno conservate e tutelate mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale;
 - i muri di recinzione e le murature di sostegno dei terreni in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci;
- per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

- le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima di 2,00 m o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

41.4 - Interventi per la realizzazione di posti macchina

Per tutte le categorie di edifici previste nella zona A è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli preferibilmente con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada, salvo il caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa. Tali ricoveri potranno essere realizzati :

- solo al piano terra dei corpi accessori nel caso di edifici delle categorie C1 e C2;
- nei corpi edilizi principali e accessori per gli edifici delle altre categorie.

Per gli edifici delle categorie C1 e C2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna mediante sbancamenti di terrapieni esistenti e edifici interrati e rampe d'accesso. Solo per gli edifici della categoria C.3 e C4, gli spazi per il ricovero di autoveicoli potranno essere ricavati dallo sbancamento di terrapieni esistenti alzando le quote di campagna esistenti per un massimo di 1,00 m. La copertura finita se pavimentata dovrà essere eseguita con le modalità descritte in precedenza. Non sono ammesse coperture a falde.

41.5 - Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, fatta esclusione per le destinazioni agricole dell'ambito A1 e salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale. Gli interventi di cui alla let . f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono ammessi previo piano di recupero.

categoria	definizioni	Categoria art.27 LR 12/05	Interventi ammessi
C1	EDIFICI DI NOTEVOLE VALENZA ARCHITETTONICA EMERGENZE STORICO AMBIENTALI	a, b, c	SALVAGUARDIA ASSOLUTA DELLE FACCIATE E DELLE STRUTTURE PORTANTI ANTICHE CON ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI.
C2	EDIFICI DI SPECIFICO INTERESSE AMBIENTALE E ARCHITETTONICO MERITEVOLI DI SALVAGUARDIA	a, b, c, d (interna)	SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA, RESTAURO CONSERVATIVO ESTERNO DELLE FACCIATE E COPERTURE, ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI.
C3	EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE RICONOSCIBILI	a, b, c, d	SONO AMMESSI: INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON IL MANTENIMENTO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI, ENTRO COMUNQUE LE DIMENSIONI E LA CONFORMAZIONE VOLUMETRICA ESISTENTE CON MODESTE VARIAZIONI ALTIMETRICHE VOLTE A CONSEGUIRE ALLINEAMENTI CON I CORPI DI FABBRICA CONTIGUI.
C4	EDIFICI PRIVI DI SPECIFICHE QUALITA' ARCHITETTONICHE E/O AMBIENTALI	a, b, c, d, f	SONO AMMESSI: INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ENTRO LA VOLUMETRIA ESISTENTE, ANCHE MEDIANTE MODIFICHE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO IN ASSONANZA CON IL TESSUTO EDILIZIO CIRCOSTANTE.
C5	EPISODI VOLUMETRICI DI IRRILEVANTE VALENZA ARCHITETTONICA	a, b, c, d, f	SONO AMMESSI: INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

Art.42 - Categoria C1 – Edifici vincolati o monumentali

Appartengono alla categoria C1 gli edifici vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

1. gli edifici civili (castello di Domofole.);
2. gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria C1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o difensivo.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Modalità d'intervento.

Per gli edifici della categoria C1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volto al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

E' richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Art. 43 - Categoria C2 – Edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia

Appartengono alla categoria C2 gli edifici storici pre ottocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In ambito A in genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici. In ambito A1 sono fabbricati rurali con importanti e originali caratteristiche storico-architettoniche meritevoli di essere conservate.

Destinazioni d'uso

Negli ambiti A per gli edifici della categoria C2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Negli ambiti A1 tutti gli edifici sono rurali per gli edifici della categoria C2 è ammessa la trasformazione in residenza solo con l'attuazione di un piano di recupero.

In entrambi gli ambiti possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati ;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale senza forzature nell'impianto distributivo antico;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento.

Per gli edifici della categoria C2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previste dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria C2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione interna, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti , dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina);
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati , solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle

parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti ;

- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati , fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati;
- per gli edifici rurali nell'ambito A1 devono essere mantenuti, recuperati o ricostruiti tutti gli elementi esterni tipici quali: manufatti in legno naturale ballatoi, balconi, baltresche, parapetti, porte o portoni; manufatti in pietra portali, panche e architravi.

Per gli edifici della categoria C2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Nei casi in cui è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati , va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti , solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati , soffitti decorati , solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati , di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria C2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Gli edifici della categoria C2 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti .

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

Art. 44 - Categoria C3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili

Appartengono alla categoria A3 gli edifici, di derivazione agricola od urbana, costituenti tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nella categoria A3 anche

gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito A per gli edifici della categoria C3 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché, compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Negli ambiti A1 tutti gli edifici sono rurali per gli edifici della categoria C3 è ammessa la trasformazione in residenza con intervento edilizio diretto.

In entrambi gli ambiti possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto o fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati ;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria C3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previste per gli ambiti A-A1 dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

Inoltre sono ammessi :

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta di particolare interesse architettonico;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto

morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;

- per i nuovi edifici (nel caso di demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria C3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

Per tutti gli edifici della categoria C3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per tutti gli edifici di categoria C3 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione. Con intervento diretto (Permesso di costruire/DIA) è consentita la demolizione e ricostruzione di un singolo edificio sullo stesso sedime, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

Con Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentite: demolizioni e ricostruzioni su diverso sedime, accorpamenti volumetrici all'interno dell'area di pertinenza e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi

Art. 45 - Categoria C4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali

Appartengono alla Categoria C4 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione,.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito A per gli edifici della categoria C4 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché, compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto topologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Negli ambiti A1 tutti gli edifici sono rurali per gli edifici della categoria C4 è ammessa la trasformazione in residenza con intervento edilizio diretto.

In entrambi gli ambiti possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati ;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi per la categoria C4 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per gli ambiti A-A1 dalle presenti norme.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

Inoltre sono ammessi :

- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta di particolare interesse architettonico;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per tutti gli edifici di categoria C4 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione. Con intervento diretto (Permesso di costruire/DIA) è consentita la demolizione e ricostruzione di un singolo edificio sullo stesso sedime, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.

Gli interventi di cui alla let. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 e l'utilizzo della volumetria premiale, sono ammessi previo piano di recupero.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 46- Categoria C5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale

Appartengono alla Categoria C5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali.

Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

Destinazioni d'uso

Possono essere mantenute solo le destinazioni d'uso attuali.

Modalità d'intervento

Per tali edifici si prescrive la demolizione totale senza ricostruzione.

Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e la ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione attuale e dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previste per gli ambiti A e A1 dalle presenti norme.

47.6 - Distanze minime

Dal ciglio stradale m. 5,00
L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini m. 5,00
Tra edifici m. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.
La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

47.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani abitabili consentito per nuove costruzioni N° 4

47.8 - Prescrizioni particolari

47.8.1 - Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
Le coperture devono essere di colore grigio o marrone con tonalità da medio scure; le coperture rosse, nei colori del cotto o con cromie sgargianti non sono ammissibili.

47.8.2 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.

47.8.3 - Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati, sono ammesse coperture piane; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

47.8.4 - Negli interventi deve essere prestata attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, etc.) in modo da evitare dissonanze negative e con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso.

47.9 - Premialità e compensazione

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, in ottemperanza a quanto definito dall'art. 6 delle N.T.A, che adottano quanto in detto articolo è contenuto, è concesso, oltre alle deduzioni consentite dalla LR 33/2007 con le medesime modalità di controllo, un incremento ulteriore di volumetria fino al 10% delle possibilità edificatorie del lotto o della volumetria esistente. La premialità è cumulabile con un ulteriore incremento del 10% per l'utilizzo della volumetria acquisita con il criterio della compensazione.

Art. 48 - C - Tessuto urbano a prevalenza residenziale a bassa densità**48.1 – caratteri generali**

Ambito del tessuto urbano consolidato (ex zone C-R)

Ambito già urbanizzati del Comune, nei quali preesiste una edificazione di tipo estensivo, della quale il Piano delle Regole prevede sostanzialmente il completamento e l'espansione in funzione sia delle esigenze dei residenti sia per formazione di seconde case in un quadro complessivo di riqualificazione degli obiettivi di qualità urbana.

48.2 – Destinazioni

- Per l'ambito C la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, sono ammesse altre destinazioni compatibili con la residenza tra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati ;
- le attività ricettive e ricreative;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme;

48.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

48.4 - Gradi e modalità di intervento

- Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso i punti 4-5-7)

- Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nel caso di interventi su aree edificabili di estensione superiore a 2000 mq.

- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino più di un'area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

- E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme Tecniche.

- Sono Fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

48.5 – Indici volumetrici e dimensionali

If= Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq.

It= Indice di fabbricabilità territoriale 0,80 mc/mq.

Rapporto di copertura 1/3

- Altezza massima m. 10,50

48.6 - Distanze minime

Dal ciglio stradale	m. 5,00
Dai confini	m. 5,00
Tra edifici	m. 10,00

- La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

- La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

48.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani abitabili consentito N° 3 per nuove costruzioni

48.8 - Prescrizioni particolari

48.8.1 - Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale. Le coperture devono essere di colore grigio o marrone con tonalità da medio scure; le coperture rosse, nei colori del cotto o con cromie sgargianti non sono ammissibili.

48.8.2 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.

48.8.3 - Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati, sono ammesse coperture piane; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

48.8.4 – Negli interventi deve essere prestata attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, etc.) in modo da evitare dissonanze negative e con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso.

48.9 – Premialità e compensazione

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, in ottemperanza a quanto definito dall'art. 6 delle N.T.A, che adottano quanto in detto articolo è contenuto, è concesso, oltre alle deduzioni consentite dalla LR 33/2007 con le medesime modalità di controllo, un incremento ulteriore di volumetria fino al 10% delle possibilità edificatorie del lotto o della volumetria esistente. La premialità è cumulabile con un ulteriore incremento del 10% per l'utilizzo della volumetria acquisita con il criterio della compensazione.

Art. 49 - D - Aree produttive**49.1 – caratteri generali**

Le aree produttive sono destinate prevalentemente all'insediamento di aziende artigianali, interessano prevalentemente insediamenti già esistenti, da completare e da ampliare. Ricomprendono anche l'area a vocazione turistico ricettiva già esistente. Sono suddivise in:

1. D1 - aree destinate all'attività produttiva in cui il piano si attua con interventi urbanistici preventivi;
2. D2 – aree destinate all'attività produttiva in cui il piano si attua con interventi edilizi diretti.
3. D3 – aree turistico ricettive.

49.2 – Destinazioni

- Insediamenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

- Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 100 mq. di S.l.p. per edificio.

- Per la sola area D3 sono contemplate tutte le destinazioni turistico ricettive, commerciale di somministrazione e residenziale.

49.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

- Insediamenti industriali, agricoli, medie e grandi strutture di vendita nonché attività produttive incompatibili per produzioni nocive e inquinanti.

49.4 - Gradi e modalità di intervento

- Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso i punti 4-5-7)

Intervento urbanistico preventivo.

- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino più di un'area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

- E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme Tecniche.

- Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

49.5 - Indici volumetrici e dimensionali

Come da artt. 50, 51, 52.

49.6 - Distanze minime

Come da artt. 50, 51, 52.

49.7 - Piani abitabili

Come da artt. 50, 51, 52.

49.8 - Prescrizioni particolari

49.8.1 - Non potranno essere realizzati edifici con struttura prefabbricata a vista. Le finiture esterne così come i materiali dovranno essere di tipo tradizionale.

49.8.2 - Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

49.8.3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.

49.8.4 - Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati, sono ammesse coperture piane; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

49.8.5 - Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 15% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

49.8.6 - Gli interventi devono essere valutati sotto l'aspetto tecnico e tipologico, l'idoneità degli impianti di depurazione, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno.

49.8.7 - Si stabilisce inoltre, in merito a quanto sopra, che prima del rilascio del Permesso di Costruire / titolo abilitativo debba essere trascritta una apposita convenzione a favore del Comune, nella quale venga espresso l'impegno a non superare i limiti fisicamente determinati di inquinamento sia idrico che atmosferico ed acustico, ed il diritto da parte dell'Amministrazione Comunale ad intervenire d'autorità qualora tali limiti non fossero rispettati, ad eseguire le opere necessarie per la depurazione con spese a carico della Ditta inquinante.

49.8.8 - Le qualità architettoniche degli edifici e le recinzioni, in particolare lungo le strade o in prossimità di tessuti residenziali o aree per servizi, devono essere particolarmente curate ed evitate soluzioni appariscenti per composizione volumetrica, finiture materiche e cromatiche.

49.8.9 - Le piantumazioni e le aree verdi connesse devono essere poste verso gli spazi pubblici lungo i confini di proprietà ed all'esterno delle recinzioni; le recinzioni devono essere di tipo leggero eventualmente con verde verticale quale schermatura.

49.8.10 - E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell' art. 13 delle presenti NORME TECNICHE.

Art. 50 - Aree produttive D1**50.1 – caratteri generali**

Aree destinate all'attività produttiva in cui il piano si attua solo con interventi urbanistici preventivi .

50.2 – Destinazioni

Vedi punto 49.2 art. 49

50.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 49.3 art. 49

50.4 - Gradi e modalità di intervento

Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

Per nuove costruzioni intervento urbanistico preventivo.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino più di un'area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme Tecniche.

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

50.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Utilizzazione territoriale Ut	0.75 mq/mq
Rapporto di copertura	1/2
Altezza massima	ml. 8,00

Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi, fino alla loro scadenza, valgono gli indici volumetrici e dimensionali previsti dalle convenzioni allegate ai rispettivi piani attuativi approvati.

50.6 - Distanze minime

Dal ciglio stradale	m. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

- La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

- La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

- Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi valgono le distanze previste dalle convenzioni allegate ai piani attuativi.

50.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani consentito N° 2 per nuove costruzioni

50.8 - Prescrizioni particolari

Vedi punto 49.9 art.49

Art. 51 - Aree produttive D2**51.1 – caratteri generali**

Aree destinate all'attività produttiva in cui il piano si attua con interventi urbanistici preventivi o intervento edilizio diretto;

51.2 – Destinazioni

Vedi punto 49.2 art. 49

51.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 49.3 art. 49

51.4 - Gradi e modalità di intervento

Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso i punti 5-7)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino più di un'area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art.13 delle presenti Norme Tecniche.

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

51.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Utilizzazione fondiaria Uf	0.75 mq/mq
Rapporto di copertura	1/2

Altezza massima	ml. 8,00
-----------------	----------

Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi valgono gli indici volumetrici e dimensionali previsti dalle convenzioni allegate ai rispettivi piani attuativi.

51.6 - Distanze minime

Dal ciglio stradale	* m. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

- La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

- La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

51.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani consentito N° 2 per nuove costruzioni.

51.8 - Prescrizioni particolari

Vedi punto 49.9 art.49

Art. 52 - Aree produttive D3 turistico ricettive**52.1 – caratteri generali**

Aree destinate al mantenimento e al potenziamento dell'attività turistico-ricettiva esistente consistente in albergo, ristorante e piccola attività commerciale;

52.2 – Destinazioni

Vedi punto 49.2 art. 49

52.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 49.3 art. 49

52.4 - Gradi e modalità di intervento

Con intervento diretto (permesso di costruire/DIA Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n.12:

lettera a. manutenzione ordinaria (con semplice comunicazione)

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso i punti 4- 5-7)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f art.27 LR 12/2005) e/o di sostituzione mediante completi interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che interessino l'intera area di pertinenza sono assoggettabili all'obbligo di redazione di un piano attuativo.

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

52.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Indice di fabbricabilità fondiaria	esistente
Rapporto di copertura	1/2

Altezza massima	esistente
-----------------	-----------

Al fine di eventuali adeguamenti igienico-sanitari, di recepimento e aggiornamento alle normative di settore o per migliorie agli standard qualitativi è consentito l'incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 15%.

52.6 - Distanze minime

Dal ciglio stradale	* m. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

- La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trasciversi a cura e spese del concessionario.

- La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

52.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani consentito esistente.

52.8 - Prescrizioni particolari

Vedi punto 49.9 art.49

Art. 53 - E - Aree destinate all'agricoltura**53.1 – caratteri generali**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola. Le aree del territorio comunale genericamente utilizzate ad uso agricolo, destinate dal P.G.T. a rimanere tali in funzione di salvaguardia del sistema ambientale, ecologico e del paesaggio, sono agevolmente articolabili in cinque aree:

1. E1 - aree destinate all'attività agricola produttiva con colture specializzate e non specializzate;
2. E2 – aree destinate all'attività agricola produttiva sottoposte a vincolo idrogeologico.
3. E3 – terreni di versante di tutela ecologica e per attività agricole.
4. E4 – aree destinate all'attività agricola produttiva con colture specializzate e trasformazione dei prodotti da esse generati.
5. E5 - aree destinate all'attività agricola di allevamento e trasformazione dei prodotti da essa generati.

53.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso stabilite in generale per le aree di territorio elencate nel presente articolo, salvo quanto previsto specificatamente per ciascuna area sono:

- a) Attività agricola;
- b) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola, attività agrituristiche, piccole attività commerciali di vendita dei prodotti dell'azienda;
- c) Destinazioni d'uso preesistenti e destinazioni residenziali, turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T non più adibiti ad uso agricolo.
- d) Attrezzature per servizi di interesse pubblico e/o privato.

53.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

53.4 - Gradi e modalità di intervento

Le trasformazioni del territorio e le nuove edificazioni sono soggette alle disposizioni del "Titolo III della L.R. 12/2005 integrata con la L.R. 12/2008;

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione (ad eccezione (p.ti 5 , 7)
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

53.5 – Indici volumetrici e dimensionali**53.5.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria :**

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

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo ed a prato-pascolo permanente.
- c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli.

53.5.2 - Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre). Le modalità insediative tengono conto delle disposizioni dell'art. 48 "Edificazione nelle zone agricole delle norme di attuazione del P.T.C.P della provincia di Sondrio.

53.5.3 - Altezza massima :

L'altezza massima consentita è di ml 8,00; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

53.6 - Distanze minime

- Dal ciglio stradale

* m. 5,00 per strade vicinali o consortili

* come previsto dal codice della strada al di fuori dal centro abitato.

Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

Dovrà essere rispettata la distanza di 100 metri dal limite delle zone edificabili a prevalente destinazione residenziale in caso di edificazione di attrezzature zootecniche.

Analogamente non è consentita l'introduzione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 100 metri da impianti zootecnici esistenti ed operativi.

53.7 - Piani abitabili

Numero massimo piani compreso seminterrato N° 3 per nuove costruzioni.

53.8 - Prescrizioni particolari

53.8.1 - Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

53.8.2 - Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.

53.8.3 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.

53.8.4 - Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

53.8.5 - I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati con forme e tipologie che si rifanno all'essenzialità delle strutture rurali locali, potranno essere eseguiti con materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

53.8.6 - In particolare, i tetti dovranno essere realizzati in legno, sulle nuove gronde non deve essere riportato l'eventuale pacchetto di coibentazione in modo da contenere gli spessori al solo travetto di gronda, alla perlinatura di finitura e al manto di copertura.

53.8.7 - Le coperture dei tetti dovranno essere eseguite con materiali lapidei tradizionali o in lamiera di colore grigio zinco o piombo.

53.8.8 - Sono ammessi abbaini, ma dovranno avere superficie massima, in proiezione piana, non superiore a 1/5 della superficie inclinata complessiva della falda di tetto sulla quale insistono; in ogni caso non dovranno mai interrompere la continuità delle linee di gronda.

53.8.9 - Nelle Zone agricole sono ammesse soltanto le recinzioni strettamente necessarie per l'allevamento degli animali e la protezione delle colture; esse devono essere costituite da staccionate in legno infisse direttamente nel terreno.

53.8.10 - Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio.

53.8.11 - Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di inedificabilità da trascrivere, a cura e spese dell'imprenditore agricolo od avente titolo sui pubblici registri della proprietà immobiliare secondo le disposizioni di legge.

53.8.12 - Nel caso di titolo abilitativo gratuito, tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico dell'imprenditore agricolo o avente titolo.

53.8.13 - Nelle "aree E destinate all'esercizio dell'attività agricola" è vietata ogni nuova costruzione estranea all'esercizio dell'attività agricola, salvo che per gli eventuali servizi pubblici dei quali è documentata l'impossibilità di diversa localizzazione.

53.8.14 - Nelle "aree E destinate all'esercizio dell'attività agricola" è vietata ogni attività extra agricola o che comporti l'alterazione delle caratteristiche naturali dei suoli e della consistenza del patrimonio arboreo.

53.8.15 - Nelle "aree E destinate all'esercizio dell'attività agricola" le piste forestali ammissibili sono esclusivamente quelli conformi al "Piano della viabilità agro-silvo-pastorale" redatto dall' Ente Comprensoriale competente; la realizzazione di stradine di accesso ai fabbricati esistenti è generalmente vietata, salvo nel caso che dette stradine servano gruppi di case siano compatibili con l'ambiente e vengano mitigate nonché compensate ambientalmente.

53.8.16 - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per l'allevamento zootecnico devono essere distanziati dai limiti degli ambiti residenziali in conformità alle norme igienico-sanitarie e tenuto conto delle indicazioni del P.T.C.P.; parimenti tutti gli interventi sullo stato di fatto sono subordinati alla verifica della compatibilità igienico-sanitaria.

53.8.17 - Nelle "aree E destinate all'esercizio dell'attività agricola" allo scopo di promuovere il recupero edilizio e l'adeguamento igienico sanitario del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività agricola, quale incentivazione del Documento di Piano, viene stabilito che:

- a) per gli edifici esistenti sulle aree agricole alla data di adozione del P.G.T. adibiti ad uso residenziale sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione che non ne modifichino la superficie lorda di pavimento, fatte salve le facoltà di cui al successivo comma c);
- b) per gli edifici esistenti sulle aree verde agricolo precedentemente adibiti ad uso rurale, che risultassero inutilizzate alla data di adozione del P.G.T sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione anche per una destinazione a carattere turistico e per il tempo libero, a condizione

- che non ne modifichino la superficie lorda di pavimento, fatte salve le facoltà di cui al successivo comma c);
- c) per gli edifici di cui al comma precedente del presente articolo, qualora documentate esigenze igieniche e funzionali non diversamente affrontabili lo richiedano, può essere consentito eccezionalmente l'ampliamento " una tantum" del 15% della superficie lorda di pavimento esistente verticali, volumi tecnici, impianti tecnologici mancanti o inadeguati, a condizione che non vengano alterati i caratteri tipologici estetici o di impiego dei materiali così come descritto nel precedente punto 8; questa facoltà è esclusa per gli edifici che abbiano già fruito in precedenza della medesima;
 - d) per gli edifici esistenti sulle aree agricole alla data di adozione del P.G.T. adibiti ad uso artigianale sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione, nonché, eccezionalmente, qualora documentate esigenze igieniche e/o di conservazione e di miglioramento dell'efficienza degli impianti produttivi o di immagazzinamento in attività non diversamente affrontabili lo richiedano; questa facoltà è esclusa per gli edifici che abbiano già fruito in precedenza della medesima.

Si intende per patrimonio edilizio non più funzionale all'attività agricola l'insieme dei manufatti realizzati ai sensi della normativa di settore con apposito atto di vincolo che da almeno dieci anni non sono più effettivamente legati all'esercizio dell'attività.

53.8.18 - Gli interventi riguardanti le costruzioni rurali di epoca non recente devono essere eseguiti in conformità alle prescrizioni e con le modalità costruttive stabilite dal " Piano Integrativo dei nuclei di antica formazione" del P.G.T.

53.8.19 - Gli interventi di ampliamento degli edifici citati nel punto precedente dovranno distinguersi dal fabbricato originale con uso di forme semplici e materiali diversi ma sempre ricadenti nell'elenco dei materiali ammessi, in modo da preservare e dichiarare la struttura del fabbricato originale preservando così la sua peculiarità storico architettonica.

Art. 54 - E1 aree destinate all'attività agricola produttiva con colture specializzate e non specializzate**54.1 – caratteri generali**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola per colture orticola, floricola ed agricola specializzata del territorio comunale sono localizzate nella prossimità dei nuclei di antica formazione rurali; tali aree sono attualmente occupate da terreni, seminativi erborati, modesti appezzamenti ad orto con porzioni incolte di superfici agricole abbandonate.

54.2 – Destinazioni

Vedi punto 53.2 art.53

54.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 53.3 art.53

54.4 - Gradi e modalità di intervento

Vedi punto 53.4 art.53

54.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Vedi punto 53.5 art.53

54.6 - Distanze minime

Vedi punto 53.6 art.53

54.7 - Piani abitabili

Vedi punto 53.7 art.53

54.8 - Prescrizioni particolari

Vedi punto 53.8 art.53

54.8.1 gli interventi sugli edifici rurali in zona E1 evidenziati nella tavola della carta del paesaggio e nella tavola di azzonamento con il simbolo 🏠 devono essere eseguiti in conformità alle prescrizioni e con le modalità costruttive stabilite nelle presenti norme degli ambiti A e A1 per gli edifici di categoria C2 art. 43.

Art. 55 - E2 aree destinate all'attività agricola produttiva sottoposte a vincolo idrogeologico**55.1 – caratteri generali**

Comprendono le zone agricole sottoposte a vincolo idrogeologico per le quali valgono i disposti della Legge Regionale n° 31 del 2008.

55.2 – Destinazioni

Vedi punto 53.2 art.53

55.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 53.3 art.53

55.4 - Gradi e modalità di intervento

Vedi punto 53.4 art.53

55.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Vedi punto 53.5 art.53

55.6 - Distanze minime

Vedi punto 53.6 art.53

55.7 - Piani abitabili

Vedi punto 53.7 art.53

55.8 - Prescrizioni particolari

Valgono tutte le prescrizioni del punto 53.8 art. 53 con le seguenti limitazioni:

- Divieto di realizzare nuove costruzioni o opere di urbanizzazione su tutte le aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento;
- Divieto di realizzare nuove costruzioni o opere di urbanizzazione su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o che presentino caratteri geomorfologici che la rendano non idonea a nuovi insediamenti;
- Nelle aree ammesse, le nuove costruzioni dovranno distare non meno di m. 10,00 dal confine dei boschi la cui determinazione spetta al competente Ispettorato del Corpo Forestale;
- Le nuove strade, da realizzarsi unicamente a servizio di attività agro-silvo-pastorale, dovranno avere una dimensione non eccedente l'esigenza di traffico dei mezzi agricoli e dovranno essere autorizzate, se non subdelegabili, dal Presidente della Giunta regionale.

Art. 56 - E3 – terreni di versante di tutela ecologica e per attività agricole**56.1 – caratteri generali**

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche individuate dal presente piano come meritevoli di valorizzazione a livello locale, poste al limite dell'ambito consolidato, sono utilizzate a boschi governati a ceduo di latifogli, a pascolo od a prato pascolo permanente e comprendono aree di tutela ecologica.

56.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso stabilite in generale per le aree agricole:

- a) Attività agricola;
- b) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola, attività agrituristiche, piccole attività commerciali di vendita dei prodotti dell'azienda;
- c) Destinazioni d'uso preesistenti e destinazioni residenziali, turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T non più adibiti ad uso agricolo.
- d) Attrezzature per servizi di interesse pubblico e/o privato.

56.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 53.3 art.53 con l'aggiunta di tutte le attività di allevamento e depositi di liquami, deposito di foraggi, etc.

56.4 - Gradi e modalità di intervento

Vedi punto 53.4 art.53

56.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Vedi punto 53.5 art.53

56.6 - Distanze minime

Vedi punto 53.6 art.53

56.7 - Piani abitabili

Vedi punto 53.7 art.53

56.8 - Prescrizioni particolari

Valgono tutte le prescrizioni dell' art. 53 con la limitazione che in questa zona potranno essere realizzati esclusivamente fabbricati ad uso abitativo ai soggetti indicati dalla L.R. n° 12 del 2005 o fabbricati accessori alle loro abitazioni.

Art. 57 - E4 – aree destinate all'attività agricola produttiva con culture specializzate e trasformazione dei prodotti da esse generati**57.1 – caratteri generali**

Aree ad uso agricolo in cui vengono consentite attività di produzione specializzata vinicola con possibilità di realizzazione di strutture e attrezzature per la trasformazione e commercializzazione del prodotto finito.

57.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso stabilite in generale per le aree agricole:

- e) Attività agricola;
- f) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola, attività agrituristiche, piccole attività commerciali di vendita dei prodotti dell'azienda;
- g) Destinazioni d'uso preesistenti e destinazioni residenziali, turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T non più adibiti ad uso agricolo.
- h) Attrezzature per servizi di interesse pubblico e/o privato.

57.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 53.3 art.53 con l'aggiunta di tutte le attività di allevamento e depositi di liquami, deposito di foraggi, etc.

57.4 - Gradi e modalità di intervento

Vedi punto 53.4 art.53

57.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Vedi punto 53.5 art.53

57.6 - Distanze minime

Vedi punto 53.6 art.53

57.7 - Piani abitabili

Vedi punto 53.7 art.53

57.8 - Prescrizioni particolari

57.8.1 Le nuove costruzioni devono essere eseguite nel rispetto dei terrazzamenti esistenti contenendo al minimo la trasformazione dei luoghi e garantendo il massimo inserimento ambientale.

57.8.2 Tutti gli interventi edilizi saranno sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

57.8.3 Al fine di promuovere e tutelare il prodotto viti-vinicolo locale della costiera dei "Cech" gli unici soggetti attuatori degli interventi edilizi sono i consorzi vinicoli convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 58 – E5 - aree destinate all'attività agricola di allevamento e trasformazione dei prodotti da essa generati**58.1 – caratteri generali**

Aree ad uso agricolo in cui vengono consentite attività di allevamento specializzato di ovini con possibilità di realizzazione di strutture e attrezzature per la trasformazione e commercializzazione del prodotto finito.

58.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso stabilite in generale per le aree agricole:

- i) Attività agricola;
- j) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola, attività agrituristiche, piccole attività commerciali di vendita dei prodotti dell'azienda;
- k) Destinazioni d'uso preesistenti e destinazioni residenziali, turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T non più adibiti ad uso agricolo.
- l) Attrezzature per servizi di interesse pubblico e/o privato.

58.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Vedi punto 53.3 art.53

58.4 - Gradi e modalità di intervento

Vedi punto 53.4 art.53

58.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Vedi punto 53.5 art.53

58.6 - Distanze minime

Vedi punto 53.6 art.53

58.7 - Piani abitabili

Vedi punto 53.7 art.53

58.8 - Prescrizioni particolari

58.8.1 Le nuove costruzioni devono essere eseguite nel rispetto della morfologia del terreno, delle tipologie costruttive materiche locali, l'eventuale uso di strutture prefabbricate è consentito solo se in legno.

58.8.2 Tutti gli interventi edilizi saranno sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

58.8.3 Al fine di promuovere l'allevamento locale degli ovini gli unici soggetti attuatori degli interventi edilizi sono i consorzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 59 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica**59.1 – caratteri generali**

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono le parti del territorio comunale, esterne al tessuto consolidato, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.

In questo ambito è individuata l'area corrispondente alla "piana" di Poirà di Mello nell'intento di salvaguardare la sua integrità ambientale paesistica.

59.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso per le aree di territorio del presente articolo sono :

- a) Attività agricola;
- b) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola;
- c) Destinazioni d'uso preesistenti;

59.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Tutte quelle non elencate nel precedente punto.

59.4 - Gradi e modalità di intervento

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia con incremento "una tantum" di seguito regolamentato

59.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Le aree di non trasformazione con attività agricole possono essere computate, per gli aventi diritto, nel computo della superficie con il seguente parametro:

- a) fabbricabilità fondiaria I_f mc/mq. 0,03, per abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, non realizzabili nell'area di non trasformazione salvo quanto stabilito dalle prescrizioni particolari.

59.6 - Prescrizioni particolari

59.6.1 - Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti devono essere condotti con le medesime cautele di inserimento paesistico prescritte per le zone agricole e sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio.

59.6.2 - Nelle "aree di non trasformazione" allo scopo di preservare e adeguare il patrimonio edilizio esistente viene stabilito che:

- a) per gli edifici esistenti sulle aree agricole alla data di adozione del P.G.T. adibiti ad uso residenziale sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione che non ne modifichino la superficie lorda di pavimento, fatte salve le facoltà di cui al successivo comma);
- b) per gli edifici di cui al comma precedente del presente articolo, qualora documentate esigenze igieniche e funzionali non diversamente affrontabili lo richiedano, può essere consentito eccezionalmente l'ampliamento " una

tantum” del 15% della superficie lorda di pavimento esistente, esclusivamente per la formazione di servizi igienici, disimpegno orizzontali e verticali, volumi tecnici, impianti tecnologici mancanti o inadeguati, a condizione che non vengano alterati i caratteri tipologici estetici o di impiego dei materiali ; questa facoltà è esclusa per gli edifici che abbiano già fruito in precedenza della medesima;

59.6.3 - Gli interventi riguardanti le costruzioni rurali di epoca non recente devono essere eseguiti in conformità alle prescrizioni e con le modalità costruttive stabilite dal “ Piano Integrativo dei nuclei di antica formazione” del P.G.T.

59.6.4 - Gli interventi di ampliamento degli edifici citati nel punto precedente dovranno distinguersi dal fabbricato originale con uso di forme semplici e materiali diversi ma sempre ricadenti nell’elenco dei materiali ammessi, in modo da preservare e dichiarare la struttura del fabbricato originale preservando così la sua peculiarità storico architettonica.

Art. 60 – Aree VP- verde privato**60.1 – caratteri generali**

Le aree individuate come verde privato sono generalmente terreni, inedificati con presenza di attività agricole non produttive o di giardini ed orti, localizzati in ambiti di elevata sensibilità paesaggistica.

Nel comune di Mello sono compresi in tali aree due appezzamenti che si collocano: uno all'interno del centro consolidato tra il vecchio nucleo storico di Bondo e la zona C residenziale di espansione; l'altro al limite nord della zona C residenziale di espansione in frazione Pusterla sul confine della zona agricola a nord del paese.

60.2 – Destinazioni

Le destinazioni d'uso per le aree di territorio del presente articolo sono :

- d) Attività agricola;
- e) Destinazioni complementari/compatibili quali residenza al servizio dell'attività agricola;
- f) Destinazioni d'uso preesistenti;

60.3 – Destinazioni d'uso non ammissibili

Tutte quelle non elencate nel precedente punto uno comprese le attività di allevamento e deposito dei liquami.

60.4 - Gradi e modalità di intervento

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

60.5 – Indici volumetrici e dimensionali

Le aree di verde privato con attività agricole possono essere computate, per gli aventi diritto, nel computo della superficie con il seguente parametro

- a) fabbricabilità fondiaria I_f mc/mq. 0,03, per abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, non realizzabili nell'area di verde privato.

60.6 - Prescrizioni particolari

Nelle aree Vp – verde privato “ è vietata ogni nuova costruzione salvo che per eventuali servizi pubblici dei quali è documentata l'impossibilità di diversa localizzazione e per le quali devono essere previste le mitigazioni e compensazioni ambientali stabilite dal Piano dei Servizi..

Art. 61 – Terrazzamenti **61.1 – caratteri generali**

Le aree caratterizzate da terrazzamenti di versante individuati dal P.G.T. confermano per lo più quelli indicati dal P.T.C.P. e costituiscono aree di valenza culturale-paesistica e economica.

Non è stata recepita una piccola area di fatto non più terrazzata.

Tali aree sono localizzate nella parte a valle del comune nelle località di Consiglio, Poretti, Cavalee, Garela, Campagnola. Gallucci, Poncinimi e Fiasc.

61.2 - Prescrizioni particolari

61.2.1- Le attività e gli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentite; i tipi di intervento ammissibili sono quelli di cui dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 lettere a), b), c), d) senza modifiche di sedime; gli interventi di cui alla lettera e) p.ti 1), 2), 3) sono ammissibili, con le modalità specificate al p.to seguente, solo quando previsto per l'ambito di appartenenza.

61.2.2- Gli interventi di nuova costruzione in presenza di aree con terrazzamenti, ove consentibili ai sensi del comma 2, art.17 delle NTA di PTCP, devono essere realizzati limitando al minimo le modifiche e le demolizioni dei terrazzamenti medesimi; i ripristini dei manufatti autoctoni demoliti e le loro sostituzioni devono avere le medesime caratteristiche tradizionali dei preesistenti.

61.2.3- Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

61.2.4- Piccoli fabbricati, esclusivamente destinati al servizio delle colture, sono consentiti con superficie coperta massima pari a 6 mq, e dovranno avere struttura lignea o in pietrame con caratteristiche costruttive e di finitura tradizionali.

61.2.5- Gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

61.2.6- E' perseguito l'obiettivo primario della conservazione e valorizzazione dei vigneti esistenti in ambito terrazzato, attraverso il mantenimento dei materiali costruttivi originari e il mantenimento del tradizionale andamento dei filari in senso ortogonale al pendio.
In alternativa è consentita la coltivazione di piccoli frutti, erbe aromatiche e piante da frutto.

Art. 62 – Forre

62.1 – caratteri generali

Le forre individuate dal P.T.C.P. adottato, consistenti nelle aree particolarmente acclivi in corrispondenza della sommità delle "vallette" dei torrenti, per la tutela paesistico-ambientale sono interamente confermate nella localizzazione del P.G.T..

Le forre indicate sono:

1. Forra del torrente Vallone nella parte occidentale del territorio comunale;
2. Forra del torrente di Civo nella parte orientale del comune.

62.2 - Prescrizioni particolari

62.2.1- Le attività e gli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentite; i tipi di intervento ammissibili sono quelli di cui dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 lettere a), b), c), fatta salva la possibilità di interventi per servizi pubblici.

62.2.2- Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

62.2.3- Non sono ammissibili; qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche di carattere provvisoriale e movimenti terra di qualsiasi natura e consistenza.

62.2.4- Gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

Art. 63 – Cascate ▲

63.1 – caratteri generali

Le cascate individuate dal P.T.C.P. adottato come elemento paesaggistico tipico e caratteristico della zona alpina, sono interamente confermate nella localizzazione del P.G.T..

Le cascate indicate sono:

1. Torrente Vallone nella parte occidentale del territorio comunale;
2. Torrente di Civo nella parte orientale del comune.

63.2 - Prescrizioni particolari

63.2.1- Non sono ammissibili opere di regimazione idrauliche che impediscano la continuità di un abbondante deflusso dell'acqua

63.2.2- Gli interventi di regimazione dei torrenti eccedenti la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

63.2.3- Non sono ammissibili; qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche di carattere provvisoriale e movimenti terra di qualsiasi natura e consistenza.

63.2.4- Gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

Art. 64 - Viabilità paesistica — ■■■■ ———

64.1 – caratteri generali

La viabilità paesistica individuata dal P.G.T. comprende sia le strade panoramiche individuate nel P.T.P.R. (Tav. B e E) che i sentieri panoramici individuati dal P.T.C.P. (art. 25); tali percorsi presentano valenza paesistico-ambientale sia per la qualità degli elementi del paesaggio che li fiancheggiano sia per le viste dinamiche e statiche che offrono.

Le strade incluse nella viabilità paesistica sono:

1. strada provinciale di collegamento con il fondo valle (tratto Traona Mello);
2. strada intercomunale di collegamento tra Civo, Mello e Traona (tratto Civo chiesa di San. Giovanni di Bioggio).
3. altri sentieri di rilevanza locale come da elaborato grafico

64.2 - Prescrizioni particolari

64.2.1- Nelle fasce al di fuori dei centri abitati per una larghezza di 50 m. verso monte e 100 m verso valle non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

64.2.2- Nelle fasce di cui sopra sono consentite le attività e gli insediamenti alla data di adozione del P.G.T.; i tipi di intervento ammissibili sono quelli di cui art.

27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 lettere a), b), c), fatta salva la possibilità di interventi per servizi pubblici.

64.2.3- Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

64.2.4- Nelle fasce di cui al primo punto, tutti gli interventi ammissibili devono essere verificati nei riguardi delle viste dinamiche e statiche (attive e passive) e risultare accettabili a tali riguardi; l'installazione di cartellonistica pubblicitaria non è consentita.

64.2.5- Nelle fasce di cui al primo punto, gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

64.2.6- gli interventi manutentivi dei percorsi dovranno sempre garantire la conservazione delle caratteristiche materiche e dell'andamento originario degli stessi.

Art. 65 – Corsi d'acqua

65.1 – caratteri generali

Le aree dei corsi d'acqua comprendono i corsi d'acqua con le relative sponde e terreni golenali del territorio comunale e le pertinenti fasce di rispetto; i corsi d'acqua sono suddivisi nelle categorie:

- Reticolo idrografico principale;
- Reticolo idrico minore.

Le Norme di polizia idraulica che disciplinano l'utilizzo del suolo all'interno delle fasce di rispetto sono riportate nello studio " Individuazione del reticolo idrico minore e

modifiche al reticolo principale" realizzato ai sensi della D.G.R. 7868/25.01.2002 fatto predisporre dalla Amministrazione Comunale e approvato dalla Regione Lombardia, sede territoriale di Sondrio, in data 18 maggio 2006.

Art. 66 - Sistemi ed elementi del paesaggio locale

66.1 – caratteri generali

I sistemi e gli elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio locale, identificati nella "Carta del paesaggio" alla scala comunale con specifica disciplina di dettaglio sono:

- sistema religioso storico diffuso
- sistema degli affreschi
- sistema dei massi erratici
- sistema delle cantine
- sistema dei siti di valore monumentale, ambientale, architettonico
- sistema dei percorsi storici (Vicolo degli archi)

Tali sistemi ed elementi sono oggetto di particolare tutela per la riconosciuta rilevanza nella costruzione del paesaggio e, pertanto, tutti gli interventi edilizi a loro attinenti, che eccedono la manutenzione ordinaria sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio.

66.2 – sistema religioso storico diffuso

66.2.1- Il sistema religioso storico diffuso è costituito da tutte le chiese, cappelle, santelle e edicole votive esistenti sul territorio comunale che sono state individuate, dalla “Carta del Paesaggio” e dal piano integrativo dei nuclei di antica formazione, pressoché interamente.

66.2.2- Le modalità d'intervento ammissibili oltre alla ordinaria manutenzione sono il restauro conservativo e il restauro scientifico.

Le santelle o cappelle situate lungo i percorsi dei versanti sono da considerare corpo unico con il tratto di strada o sentiero interessato, l'unità minima di intervento è stabilita, quindi, essere l'edificio comprensivo del tratto viabile di riferimento.

66.3 – sistema degli affreschi

66.3.1- Il sistema degli affreschi votivi è costituito da tutte le immagini murali e dalle immagini poste all'interno delle cappelle o santelle distribuite su tutto il territorio comunale lungo i vecchi sentieri, sulle facciate dei fabbricati rurali e dei fabbricati posti all'interno del centro storico. Recentemente, su iniziativa della Comunità Montana è stato realizzato un censimento degli affreschi, tale documento di catalogazione viene recepito dalle presenti norme quale strumento di individuazione degli affreschi. La carta del paesaggio, il piano integrativo per i nuclei storici e la tavola della disciplina delle aree riportano le localizzazione degli affreschi individuati. Per tutti gli affreschi non rilevati valgono tutte le considerazioni e prescrizioni del presente articolo.

66.3.2 - Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che si intendono attuare sugli edifici o sulle strutture sui quali sono posti gli affreschi sono sottoposti alla valutazione della Commissione del Paesaggio.

66.3.3 - Non sono ammissibili opere che nascondono l'affresco alla visione pubblica.

66.3.4 - Gli affreschi devono essere restaurati da operatori esperti con i criteri del restauro scientifico, ogni intervento effettuato sull'affresco deve essere debitamente documentato da immagini fotografiche.

66.4 – sistema dei massi erratici.

66.4.1- Il sistema dei massi erratici è costituito da tutti i massi che si trovano distribuiti sul territorio comunale che costituiscono parte caratterizzante del sistema geo-morfologico e paesistico del territorio.

66.4.2- Tutti gli interventi edilizi o di movimento terra da realizzare nelle vicinanze di un masso erratico sono sottoposti all'esame della Commissione del Paesaggio e debitamente motivati da perizia geologica.

66.4.3- Non sono ammissibili opere di rimozione o di taglio dei massi, se non per motivate ragioni di stabilità del versante, comprovate da perizia geologica.

66.5 – sistema delle cantine.

66.5.1 - Il sistema delle cantine di carattere storico di Mello costituisce un forte fattore di attrazione turistica, un legame con gli usi e le tradizioni per gli abitanti e un insieme, nel suo complesso, ben mantenuto e conservato.

66.5.2 - Tutti gli interventi edilizi ammissibili devono preservare le strutture esistenti; sono vietati i tombamenti.

66.5.3 - Sono ammissibili anche destinazioni d'uso diverse ma compatibili con una valorizzazione del bene storico e della memoria dello stesso.

66.5.4 - Sono da considerare nel presente sistema anche le cantine ricavate sotto i massi erratici.

66.6 – sistema dei siti di valore monumentale, ambientale, architettonico.

66.6.1- Il sistema dei siti di valore monumentale, ambientale e architettonico è costituito da due aree fortunatamente ancora prive di deturpazioni edilizie che ospitano i due maggiori monumenti storici del Comune di Mello, la chiesa di San. Giovanni di Bioggio e i ruderi del castello della Regina Domofole che costituiscono un forte presenza culturale di assoluta importanza Regionale.

66.6.2- Sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con il sistema del restauro conservativo (vedi art. 42 cat. C1 di intervento). Tutti gli interventi devono preservare e valorizzare le strutture degli edifici esistenti e devono essere rispettosi della memoria e degli elementi che caratterizzano gli edifici stessi.

66.6.3- Gli interventi edilizi sono soggetti all' approvazione preventiva della Commissione del Paesaggio.

66.6.4- Per gli edifici rurali esistenti sono ammissibili anche destinazioni d'uso diverse ma compatibili con una valorizzazione del bene storico.

66.6.5- Gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

66.7 – sistema dei percorsi storici (Vicolo degli archi). ◀◀◀◀◀◀

66.7.1 - Il sistema di percorsi storici è costituito da un vicolo che penetra un comparto del centro storico in località Piazza, è caratterizzato da una serie consecutiva di portali ad arco che immettono in corti rurali. Tutta la struttura è fortunatamente ancora prive di deturpazioni edilizie e costituisce un sistema locale di forte interesse architettonico.

66.7.2 - Sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con il sistema del restauro conservativo. Tutti gli interventi devono preservare e valorizzare le strutture degli edifici esistenti e devono essere rispettosi della memoria e degli elementi che caratterizzano gli edifici stessi.

66.7.3 - Gli interventi edilizi sono soggetti all' approvazione preventiva della Commissione del Paesaggio.

66.7.4 - Per gli edifici rurali esistenti sono ammissibili anche destinazioni d'uso diverse ma compatibili con una valorizzazione del bene storico.

66.7.5 - Gli interventi di qualsiasi natura, anche temporanei, visivamente appariscenti non sono ammissibili; tutte le opere conseguenti alle attività ed agli interventi ammissibili devono essere mitigate ambientalmente in maniera preventiva e con particolare cura per i tempi transitori di cantiere.

Art. 67 - Sistema della viabilità

Comprendono le aree destinate al mantenimento, all'ampliamento ed alla nuova costruzione di spazi per il movimento meccanico e pedonale.

Il Piano dei Servizi ha analizzato il problema della mobilità, in quanto imprescindibile per l'accesso ai servizi, sia quelli erogati all'esterno del territorio comunale, sia quelli erogati all'interno del medesimo.

67.1 – Il Piano dei servizi individua le seguenti infrastrutture della mobilità:

- a. Strada provinciale Traona – Mello di collegamento con il fondo valle;
- b. Strada intercomunale di collegamento in quota tra i comuni di Civo, Mello, Traona e Cercino;
- c. Strade comunali per l'accesso ai servizi "d'area " e "locali" erogati entro il territorio comunale e di collegamento tra le varie contrade del centro e il collegamento delle frazioni periferiche montane;
- d. Rete viaria minore (strade rurali) per l'accesso al territorio agro-silvo-pastorale e per la sorveglianza e la manutenzione della montagna;
- e. Rete viaria pedonale e "ciclo pedonale" (piste e sentieri) per l'accesso al verde agricolo e alle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche.
- f. Aree per la sosta.

67.2 – Strada provinciale

Comprende il tratto stradale di collegamento al fondo valle che dal comune di Traona raggiunge il Comune di Mello attraversandolo fino a raggiungere la chiesa parrocchiale di S. Fedele. La struttura viaria è classificata in strada di tipo C nei tratti extra urbani e in strada di tipo F nei tratti compresi nel centro abitato.

67.2.1 – Distanze

Le distanze da osservare dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- m 20,00 - al di fuori del centro edificato per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati la strada.
- m. 5,00 – all'interno del centro edificato per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati la strada.
- m. da 0 a 3 – all'interno del centro edificato per i fabbricati esistenti interessati da interventi di ristrutturazione senza demolizione, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.

All' interno degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT le distanze da osservarsi dal confine stradale per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a m 20.00.

67.3 – Strada intercomunale

Comprende il tratto stradale di collegamento in quota tra i comuni di Civo, Mello, Traona e Cercino. Segnalata nelle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia nel tratto esistente che nella previsione di progetto come itinerario di interesse paesistico turistico, strada panoramica del terziere inferiore.

67.3.1 – Distanze

Le distanze da osservare dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- m. 20,00 - al di fuori del centro edificato per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati la strada.
- m. 5,00 – all'interno del centro edificato per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati la strada.
- m. da 0 a 3 – all'interno del centro edificato per i fabbricati esistenti interessati da interventi di ristrutturazione senza demolizione, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.

67.3.2 – Prescrizioni particolari

Data l'importanza paesistico – turistica che il tracciato assume nelle previsioni del P.C.T.P , tutti gli interventi edilizi da attuarsi in una fascia di 30,00 m. dal ciglio stradale, sia a monte che a valle, sono sottoposti al parere della commissione del paesaggio.

Le aree poste al di fuori del perimetro del centro edificato e dagli ambiti di trasformazione, previsti, ed entro una fascia di 50 m. verso monte e di 100 m. verso valle non possono essere oggetto di nuova edificazione, salvo la collocazione di cartelli segnaletici strettamente funzionali alla mobilità e didattici, panchine e punti attrezzati per la sosta e la percezione del paesaggio.

67.4 – Strade comunali

Comprendono i tratti stradali situati sia al di fuori che all'interno del centro edificato, sono in entrambi i casi classificati come "strade locali" di tipo F.

67.4.1 – Distanze

Le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dalle NTA del Piano delle Regole.

67.5 – Rete viaria minore (strade rurali)

Comprendono i tratti situati all'esterno del centro edificato delle strade comunali, vicinali e consorziali al servizio delle aree agricole e a sorveglianza e manutenzione della montagna. Sono classificate come strade locali di tipo F.

67.5.1 – Distanze

Nelle aree poste al di fuori dei centri abitati le distanze, dal confine stradale, da osservarsi nell'edificazione nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a m. 10,00.

67.5.2 – Prescrizioni particolari

La concessione per l'esecuzione di nuovi tracciati a privati e Consorzi è subordinata alla stipula di una Convenzione con il Comune contenente i tempi ed i modi di esecuzione, l'impegno per la manutenzione, nonché l'obbligo che siano agibili esclusivamente dai proprietari e dai conduttori dei fondi per i quali sono stati aperti, vietandone la percorribilità ad ogni altro mezzo, fatta eccezione per quelli di vigilanza e di prevenzione incendi.

La larghezza non deve superare il limite sufficiente per il transito dei mezzi di servizio e in ogni caso, salvo esigenze particolari dimostrate dall' Ispettorato Agrario o Forestale competenti, i m 3,00.

67.6 – Rete viaria pedonale (piste e sentieri)

Comprendono i sentieri e le mulattiere esistenti, riservati esclusivamente al transito delle persone, degli animali da soma e del bestiame.
Sono finalizzati alla promozione del turismo escursionistico ed alla più ampia fruizione sociale delle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche del territorio comunale.

67.6.1 – Distanze

Eventuali nuove costruzioni devono distare almeno 10 metri a monte e 20 metri a valle.

67.6.2 – Prescrizioni particolari

A margine dei sentieri possono essere posati cartelli di informazione turistica, panchine e possono essere realizzate aree attrezzate per la sosta.

Gli interventi devono prevedere l'utilizzo di tecniche di sistemazione naturalistica e/o il recupero di eventuali pavimentazioni originarie.

67.7 – Aree per la sosta

Comprendono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi pubblici.

Le aree individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano dei Servizi sono le stesse individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano delle Regole.

I parcheggi devono essere frazionabili in posti macchina, ossia in spazi sufficienti ad ospitare un'autovettura ed i relativi spazi di accesso e di manovra; la larghezza delle corsie e la disposizione rispetto ad esse dei posti macchina singoli (in linea, a pettine, ecc.) devono, di norma, rispettare quanto prescritto nel punto successivo.

67.7.1 – Prescrizioni particolari

I parcheggi al servizio delle funzioni residenziali, terziarie e commerciali devono essere frazionabili in posti macchina che non possono avere dimensioni inferiori a m 5,00x2,50 (autovettura); la congruità degli spazi di manovra deve essere dimostrata graficamente, nei disegni di progetto.

67.7.2 - I parcheggi possono essere realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

TITOLO VI – VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 68– Vincoli Sovraordinati

68.1 – Generalità.

I vincoli sovraordinati sono riportati nell'allegato grafico del Piano delle Regole "Carta delle prescrizioni sovraordinate" che, per una lettura esaustiva del territorio comunale, deve essere affiancato agli allegati grafici della "Disciplina delle aree"; la disciplina di tali vincolo è stabilita dai provvedimenti legislativi pertinenti.

68.2 – Zone a vincolo geologico.

Queste zone sono sottoposte alle disposizioni dell' art. 40 della L.R. 15/04/75 e dell' art. 25 della L.R. 05/04/1976 n. 8.

68.3 – Vincoli ambientali.

Sul territorio comunale insistono vincoli sovraordinati in applicazione del Codice Urbani, sia di natura monumentale che di natura paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 DL 42/04 lettera c) fiumi, d) montagne >1600m slm, g) boschi.

Ai sensi dell'art.17 delle NTA del PTR il territorio montano posto a quota superiore a 1000m slm è considerato area di elevata naturalità per la quale è perseguito l'obiettivo di conservazione dell'alto grado di naturalità, la promozione delle attività manutentive del territorio a favore del mantenimento delle tradizionali attività agrosilvopastorali, la promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente.

68.4 – Zona di rispetto cimiteriale.

Le aree individuate come zone di rispetto cimiteriale sono destinate alla formazione di spazi da sistemare a verde arredato ed a parcheggi; in queste aree non è consentita alcuna edificazione, salvo le installazioni per il commercio su aree pubbliche ai sensi del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114 nel rispetto della normativa attuativa regionale e comunale al servizio dei visitatori.

68.5 – Fasce di rispetto stradale.

Le fasce di arretramento stradale al di fuori del centro abitato (D.L. 285/92 classe C) sono stabilite dal Codice della Strada che definisce le attività e gli interventi consentibili. Le fasce di arretramento stradale urbano all'interno del centro abitato (D.L. 285/92 classi E, F) sono destinate a eventuali ampliamenti della sezione viaria, alla formazione di nuove strade, di svincoli, di corsie di servizio, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali o ciclabili, di verde pubblico, alla conservazione dello stato naturale dei terreni.

68.5.1- Le fasce di arretramento dagli assi viari sono inedificabili sia in superficie che nel sottosuolo; oltre all'installazione dell'arredo stradale, è consentita la collocazione delle seguenti infrastrutture e impianti:

- sostegni di linee elettriche e telefoniche;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- gasdotti;
- reti idriche e di fognatura;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi e serbatoi interrati;
- parcheggi privati.

68.5.2 - La costruzione di recinzioni private è consentita, solo, previa stipulazione di convenzione da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale con apposita delibera di giunta di rinuncia da parte della proprietà dell'area o del terreno ad ogni indennizzo in caso di rimozione e ove non ostino motivi di sicurezza.

68.5.3 - Le fasce di arretramento e le aree di rispetto sono computabili ai fini edificatori secondo le modalità e gli indici di fabbricabilità delle area urbanistica alla quale appartengono; i diritti edificatori conseguenti, non direttamente realizzabili, sono trasferibili secondo i criteri stabiliti dallo specifico articolo del Documento di Piano.

68.5.4- Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto e nelle fasce di arretramento non è consentito nessun intervento al di fuori della straordinaria manutenzione; per motivate esigenze igienico sanitarie e funzionali non diversamente affrontabili, può essere consentito un ampliamento "una tantum" pari al 15% della superficie lorda di pavimento esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, disimpegni orizzontali e verticali, volumi tecnici, impianti tecnologici mancanti o inadeguati fatte salve le normative contrarie dei vincoli sovraordinati e ove non ostino motivi di sicurezza, di viabilità o di interesse

pubblico; questa facoltà è esclusa per gli edifici che abbiano già fruito in precedenza della medesima.

68.6 – Componente geologica

68.6.1- Il P.G.T. recepisce la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica in attuazione dell’art. 57, comma 1 della L.R. 12/2005” che viene adottata in pari al P.G.T. e costituisce parte integrante del medesimo.

68.6.2- Le norme tecniche di attuazione geologica unitamente alla carta di fattibilità delle azioni di piano , alla carta dei vincoli e alla carta del dissesto (PAI), hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori allegati degli atti del P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole).

68.6.3- Le aree in dissesto indicate nella cartografia del P.A.I., le classi di fattibilità 4 con gravi limitazioni e le zone di salvaguardia delle sorgenti sono riportate quale riferimento nella componente geologica allegata agli elaborati del PGT.

TITOLO VII – NORME FINALI E DI SALVAGUARDIA

Art. 69 – Abrogazione delle norme di caratteri urbanistico

Alla data di entrata in vigore del Piano delle Regole restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti norme tecniche.

Art. 70 – Decadenza degli atti amministrativi, salvaguardia di convenzioni e piani attuativi

70.1 L’entrata in vigore del P.G.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con il P.G.T. stesso, salvo che i lavori concessi o autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

70.2 Sono fatti salvi i Piani Attuativi approvati e convenzionati e i verbali di acquisizione di aree concordati dall’ Amministrazione Comunale in data antecedente a quella di adozione del P.G.T.

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	- pag. 1
Art. 1 - Il Piano delle Regole	- pag. 1
Art. 2 - Contenuto delle Norme Tecniche	- pag. 1
Art. 3 - Deroghe	- pag. 2
Art. 4 - Allegati del Piano delle Regole	- pag. 2
Art. 5 - Salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio	- pag. 2
Art. 6 - Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	- pag. 2
Art. 7 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti	- pag. 3
Art. 8 - Piani attuativi e dotazioni minime	- pag. 4
TITOLO II – INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI GENERALI	- pag. 4
CAPO 1 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	- pag. 4
Art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici e edilizi	- pag. 4
Art. 10 –Distanze	- pag. 8
Art. 11 - Definizione e stato delle aree da edificare	- pag. 9
Art. 12 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali	pag. 10
Art. 13 - Costruzioni accessorie	pag. 11
Art. 13 bis – Sbiancamento, rilevati e muri di sostegno	pag. 12
Art. 14 - Tutela del verde	pag. 12
CAPO 2 – DEFINIZIONI EDILIZIE	pag. 12
Art. 15 - Tipologie edilizie	pag. 12
CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO	pag. 14
Art. 16 - Generalità	pag. 14
Art. 17 - Destinazioni principali e destinazioni escluse	pag. 14
Art. 18 - Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 15
Art. 19 - Norme speciali per le attività commerciali	pag. 20
TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 23
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 23
Art. 20 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 23
Art. 21 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione	pag. 23
CAPO 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 23
Art. 22 - Definizione	pag. 23
Art. 23 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	pag. 24
CAPO 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	pag. 24
Art. 24 - Definizione	pag. 24
TITOLO IV – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	pag. 25
Art. 25 - Strumenti di attuazione del P.G.T	pag. 25
Art. 26 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 25
Art. 27 - Intervento Edilizio diretto	pag. 25
Art. 28 - Zone di recupero	pag. 26
Art. 29 - Norme generali per i piani attuativi	pag. 27

Art. 30 - Programmi integrati di intervento	pag. 27
Art. 31 - Utilizzazione degli indici.....	pag. 28
Art. 32- Asservimento dell'area impegnata.....	pag. 28
Art. 33 - Aree di pertinenza	pag. 28
Art. 34 - Trasferimento di volumetrie esistenti su aree per la mobilità e per servizi (compensazione)	pag. 29
TITOLO V – NORMATIVA SPECIFICA PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIPIANO DISCIPLINA DELLE AREE	
Art. 35- Suddivisione del territorio comunale.....	pag. 29
Art. 36 - Destinazioni funzionali	pag. 30
Art. 37 - Ambiti urbani e aree di tessuto consolidato.....	pag. 30
Art. 38- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	pag. 31
Art. 39 - Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ..	pag. 31
Art. 40 - A - A1 - Nuclei di antica formazione.	pag. 32
Art. 41- Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti A-A1.....	pag. 34
Art. 42 - Categoria C1 – Edifici vincolati o monumentali	pag. 38
Art. 43 - Categoria C2 – Edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia.....	pag. 39
Art. 44 - Categoria C3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili.....	pag. 41
Art. 45 - Categoria C4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali	pag. 42
Art. 46 - Categoria C5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.....	pag. 43
Art. 47 - B -Tessuto urbano a prevalenza residenziale ad alta intensità.....	pag. 44
Art. 48- C -Tessuto urbano a prevalenza residenziale a bassa densità.....	pag. 46
Art. 49 - D - Aree produttive	pag. 48
Art. 50 - Aree produttive D1.....	pag. 50
Art. 51 - Aree produttive D2.....	pag. 51
Art. 52 - Aree produttive D3 turistico ricettive	pag. 52
Art. 53 - E - Aree destinate all’agricoltura.....	pag. 53
Art. 54 - E1 aree destinate all’attività agricola produttiva con colture specializzate e non specializzate	pag. 57
Art. 55 - E2 aree destinate all’attività agricola produttiva sottoposte a vincolo idrogeologico	pag. 58
Art. 56 - E3 – terreni di versante di tutela ecologica e per attività agricole	pag. 59
Art. 57 - E4 – aree destinate all’attività agricola produttiva con colture specializzate e trasformazione dei prodotti da esse generati.....	pag. 60
Art. 58 - E5 - aree destinate all’attività agricola di allevamento e trasformazione dei prodotti da essa generati	pag. 61
Art. 59 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 62
Art. 60 - Aree VP- verde privato.....	pag. 64
Art. 61 - Terrazzamenti.....	pag. 64
Art. 62 - Forre.....	pag. 65
Art. 63 - Cascate	pag. 66

Art. 64 – Viabilità paesistica	pag. 66
Art. 65 – Corsi d’acqua	pag. 67
Art. 66 – Sistemi ed elementi del paesaggio locale	pag. 67
Art. 67 – Sistema della viabilità	pag. 70
TITOLO VI – VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag. 72
Art. 68 – Vincoli Sovraordinati	pag. 72
TITOLO VII – NORME FINALI E DI SALVAGUARDIA	pag. 74
Art. 69 – Abrogazione delle norme di caratteri urbanistico	pag. 74
Art. 70 – Decadenza degli atti amministrativi, salvaguardia di convenzioni e piani attuativi	pag. 74