COMUNE DI MESE

Provincia di Sondrio

P.G.T.

Piano delle Regole

Oggetto

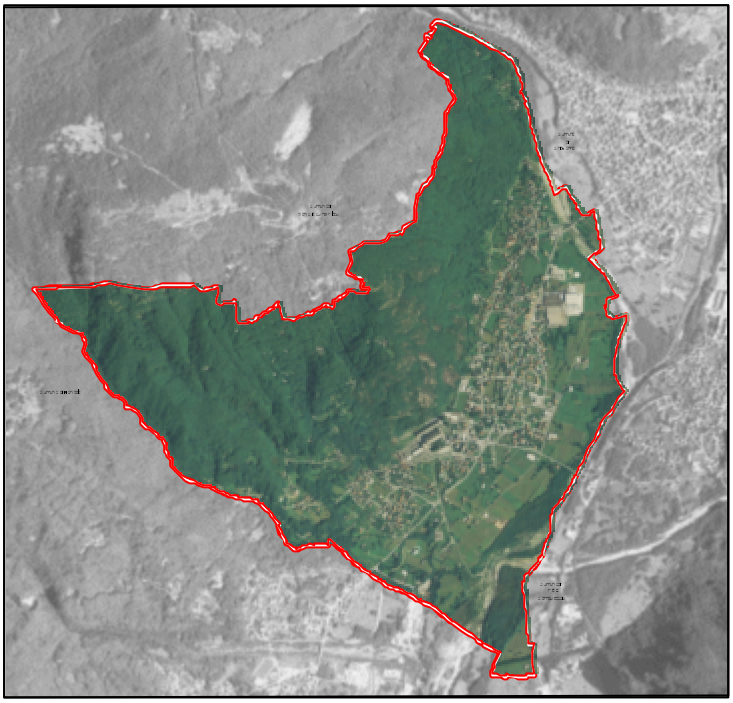
NORME DI ATTUAZIONE

Data:	Adottato:	Aggiornamento:	Codice:
Aprile 2011	con DCC n. 18 del 22/04/2011	Settembre 2011	PGT_PdR_NA

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento



Progettisti

Studio di Progettazione
Arch. Giovan Battista Bonomi
Via N.Sauro,7 - 23100 Sondrio
tel - fax . 0342 214988
www.azs.adio e-mail. info@azs.adio.it

Studio Architetto
Gaetano Lisciandra
Largo Bellinzoni, 1/6 - 20124 Milano
tel. +39 02 29400321
fax. +39 02 29400990
www.lisciandra.it e-mail. studio@lisciandra.it

Studio Architetto
Arch. Maurizio Selvetti
Via Teglio, 16 - 23100 Sondrio
tel. +39 0342 510405
fax. +39 0342 573001
e-mail. mselvetti@ecpmail.it

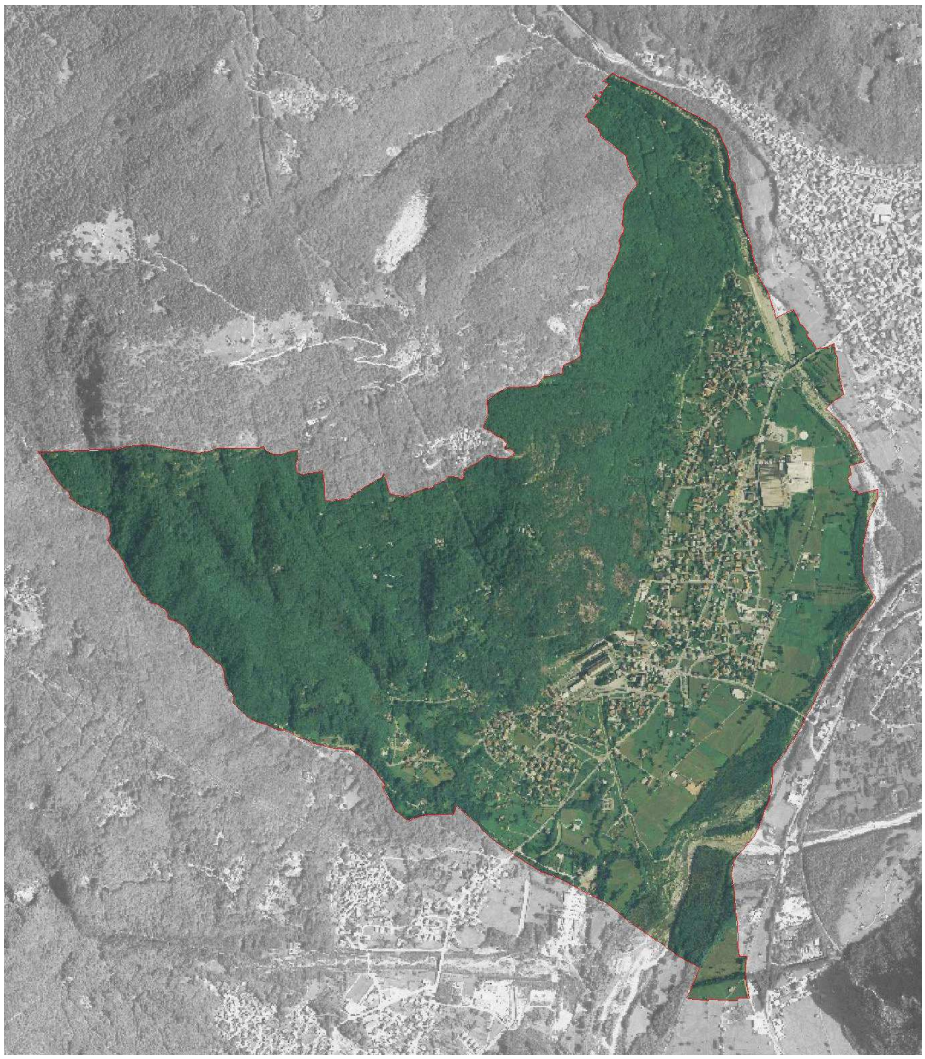
Con

Studio Tecnico
Geom. Gabriele Donizetti
Via Teglio, 16 - 23100 Sondrio
tel. +39 0342 510405
fax. +39 0342 573001
e-mail. gabriele.donizetti@libero.it

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI MESE



Aprile 2011 Architetto Giovan Battista Bonomi - Architetto Gaetano Lisciandra - Architetto Maurizio Selvetti
con Geom. Gabriele Donizetti

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI **pag. 7**
Art. 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 7
Art. 2 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO pag. 8
Art. 3 DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 9
3.1. Esame dell'impatto paesistico dei progetti
3.2. Piani Attuativi e dotazioni minime
3.3. Varianti negli ATC e nei Piani Attuativi
3.4. Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 4 PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI pag. 12

TITOLO II - TUTELA E QUALITA' DELL'AMBIENTE **pag. 13**
Art. 5 AREE DI CARATTERE BOSCHIVO (VEDI TAVOLA QCR n°16 REC) pag. 13
Art. 6 ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO pag. 13
Art. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO pag. 15
Art. 8 CORSI D'ACQUA pag. 15
Art. 9 ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE pag. 16
Art. 10 CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE RIGUARDANTI LE TRASFORMAZIONI D'USO DEL SUOLO pag. 16
Art. 11 TUTELA DELLE SORGENTI E DEI POZZI DI ACQUA POTABILE pag. 17
Art. 12 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE pag. 17
Art. 13 SBANCAMENTI, RILEVATI, MURI DI SOSTEGNO, VALLI PARAMASSI pag. 18
Art. 14 SISTEMAZIONE E RECINZIONE DI SPAZI LIBERI ED AREE INEDIFICATE pag. 19
Art. 15 SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA pag. 20
Art. 16 PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO URBANO pag. 20
Art. 17 VARCO R.E.C. (VEDI TAVOLA QCR n°16 REC) pag. 21

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE VARIE ZONE **pag. 22**

Art. 18 AMBITI PER INFRASTRUTTURE, SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI pag. 22

18.1 Norme generali

18.2 Aree per servizi e impianti tecnologici

18.3. Zona di rispetto del depuratore

18.4. Fasce di rispetto di infrastrutture sotterranee

18.5. Zona cimiteriale

Art. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI pag. 24

Art. 20 AMBITI RESIDENZIALI pag. 26

20.1. Norme generali

20.2. Zona A1 - Nucleo storico

20.3. Zona A2 – Nuclei isolati di valore ambientale

20.4. Zona B1 – Ambito consolidato

20.5. Zona B2 - Ambiti per l'edilizia economica e popolare

20.6. Zona B3 - Ambito speciale

20.7. Zona a destinazione speciale per box interrati

Art. 21 AMBITI PRODUTTIVI pag. 30

21.1. Zona D1 – Ambito industriale

21.2 Zona D2 – Ambito per gli impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica

21.3. Zona di rispetto di impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica

21.4. Zona D3 – Ambito per attività artigianali

21.5. Zona D4 – Ambito per attività mista

Art. 22 AMBITI AGRICOLI pag. 33

22.1. Norme generali

22.2. Zona E1 – Ambito agricolo di valenza paesistica

22.3. Zona E2 – Ambito agricolo inedificabile

22.4. Zona E3 – Ambito agricolo produttivo

22.5. Zona E4 – Ambito agricolo speciale

Art. 23 AMBITI PER LA VIABILITA' pag. 36
23.1. Norme generali
23.2. Strade di interesse comprensoriale
23.3. Strade urbane
23.4. Strade agrosilvopastorali
23.5. Viabilità pedonale e ciclabile
23.6. Zone di rispetto stradale
Art. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA pag. 41

TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI pag. 42
Art. 25 INDICI E NORME REGOLANTI LA FABBRICAZIONE pag. 42
25.1. Superficie fabbricabile
25.2. Area fabbricabile utile
25.3. Superficie coperta
25.4. Rapporto di copertura
25.5. Superficie lorda di pavimento (Slp)
25.6. Altezza di un fabbricato
25.7. Densità edilizia territoriale
25.8. Densità edilizia fondiaria
25.9. Volume di un fabbricato
Art. 26 AREE DI PERTINENZA pag. 45
Art. 27 ALTEZZA DEGLI EDIFICI pag. 45
Art. 28 DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE E DAI PARCHEGGI PUBBLICI pag. 47
Art. 29 DISTANZE FRA I FABBRICATI pag. 48
Art. 30 DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' pag. 48
Art. 31 ACCESSI CARRABILI PRIVATI pag. 49
Art. 32 PARCHEGGI PRIVATI pag. 50
Art. 33 COSTRUZIONI ACCESSORIE pag. 51

TITOLO V - INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE **pag. 53**

Art. 34 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI pag. 53

34.1. Interventi di manutenzione ordinaria

34.2. Interventi di manutenzione straordinaria

34.3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo

34.4. Interventi di ristrutturazione edilizia

34.5. Interventi di conservazione tipologica

34.6. Interventi di ricostruzione edilizia

34.7. Interventi di ristrutturazione urbanistica

34.8. Interventi su edifici schedati

Art. 35 AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE pag. 62

35.1. I progetti di manutenzione ordinaria

35.2. I progetti degli interventi in edifici esistenti

35.3. I progetti di demolizione

35.4. I progetti di restauro, risanamento e ripristino conservativo

35.5. I progetti di ristrutturazione, conservazione tipologica, risanamento igienico e adeguamento tecnologico

Art. 36 RISANAMENTO IGIENICO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO IN EDIFICI ESISTENTI E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE pag. 65

Art. 37 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO pag. 66

Art. 38 NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI pag. 67

TITOLO VI - DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI **pag. 69**

Art. 39 OBIETTIVI E INDIRIZZI DI TUTELA PAESISTICA pag. 69

Art. 40 TUTELA DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI pag. 69

TITOLO VII - DISPOSIZIONI PER LE ATTREZZATURE COMMERCIALI **pag. 70**
Art. 41 INSEDIAMENTO DI STRUTTURE COMMERCIALI pag. 70

TITOLO VIII - INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA **pag. 71**
Art. 42 INDIRIZZI ED INCENTIVI pag. 71

TITOLO IX - PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI **pag. 72**
Art. 43 INDIRIZZI pag. 72

TITOLO X - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DELL'ABITARE **pag. 73**
Art. 44 PROTEZIONE DAL GAS RADON pag. 73

TITOLO XI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI **pag. 74**
Art. 45 AREE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI E CONVENZIONI PRELIMINARI pag. 74
Art. 46 INTERVENTI IN EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AMMESSA NELLE ZONE IN CUI RICADONO pag. 74
Art. 47 DEROGHE pag. 74
Art. 48 PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO pag. 75
Art. 49 VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE pag. 75
Art. 50 PREVALENZA pag. 76
Art. 51 NORME TRANSITORIE pag. 76
Art. 52 ENTRATA IN VIGORE DEL P.G.T. pag. 76
Art. 53 NORMATIVA DI RIFERIMENTO pag. 77

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

Art. 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i.), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle Regole.

II Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nella scheda operativa delle N.T.A. del Documento di Piano relativa agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, obiettivi qualitativi urbanistici, nonché le connesse prescrizioni particolari, sono integrate dalle presenti norme.

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

Il Piano delle Regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il P.G.T. e conformano le previsioni del Documento di piano che sono interamente recepite dalle presenti norme.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua mediante interventi edilizi secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni e dalla L.R. 12/2005 art. 27 quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole

Gli interventi edilizi sono quelli definiti dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 c. 4 del DLgs 42/2004

Gli interventi edilizi sono assentiti con i seguenti titoli abilitativi:

a) permesso di costruire;

b) segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ovvero denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale e quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole una definizione specifica, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 2 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole individua sostanzialmente due ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

a) territorio soggetto a trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità ed i servizi pubblici di interesse generale e gli

ambiti di trasformazione controllata;

b) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree interessate dal reticolo idrico principale e minore e fasce di salvaguardia del PAI "A" e "B", in generale le zona di versante e quelle soggette a vincolo idrogeologico.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle Regole riporta , a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi che sono soggette al Piano dei servizi stesso, salvo i parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti norme.

Art. 3 DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

3.1. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, ai sensi della vigente normativa, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo; nello specifico degli edifici sparsi e nei nuclei di versante la specifica schedatura individua gli interventi possibili che potranno essere perfezionati nel progetto che si conclude con il rilascio del Permesso di Costruire o S.C.I.A. previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del P.T.C.P., nonché del P.G.T.

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 4 della Carta del paesaggio (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

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

Ai fini dell'esame la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

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.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

3.2. Piani Attuativi e dotazioni minime

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 attuativi, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da essi interessati in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti, il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni in esso contenute.

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

Ambito - Comparti	Dotazione minima nei piani attuativi
Tessuto edilizio consolidato residenziale e produttivo	Determinata in 26,50 mq./ab. per le destinazioni residenziali, di cui almeno 6 mq/ab a parcheggi. Per altre destinazioni ammesse: 10% SLP per le destinazioni produttive; 100% SLP per le destinazioni terziarie.

Ai fini della determinazione della dotazione minima di aree a servizi per le destinazioni residenziali, si precisa che ad un abitante corrispondono 150 mc.

La dotazione minima di parcheggi residenziali di cui sopra (pari 6 mq./ab. insediabili) non è monetizzabile, salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente. In tutti gli altri casi, laddove non sia espressamente escluso dalle norme di zona, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

3.3 Varianti negli ATC e nei Piani Attuativi

Negli ambiti di trasformazione controllata ATC e nei comparti territoriali sottoposti a piani urbanistici attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale.

3.4. 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.

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.

Art. 4 PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà – salvo diversa normativa di zona - la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

TITOLO II

TUTELA E QUALITA' DELL'AMBIENTE

Art. 5 AREE DI CARATTERE BOSCHIVO (VEDI TAVOLA QCR n°16 REC)

Queste zone sono destinate ad una piena valorizzazione delle risorse sociali ed economiche del settore agro-silvo-pastorale, al miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza della popolazione e all'attiva salvaguardia dei valori naturali e ambientali.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione: gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela, mediante una razionale utilizzazione dei terreni, l'incremento delle attività economiche agro-silvo-pastorali compatibili, la prevenzione e la eliminazione delle cause di dissesto idrogeologico, la realizzazione di opere di interesse generale per la difesa del suolo ed il potenziamento del verde.

Nelle zone di interesse naturale è ammessa la realizzazione di teleferiche al servizio delle attività agro-silvo-pastorali. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad esplicita autorizzazione della Comunità Montana che verifica il rispetto delle prescrizioni del piano di settore agricolo, la tutela dell'ambiente e il contenimento al massimo delle eventuali modifiche dell'assetto del suolo.

In tutto il territorio comunale alle zone boschive, comprendenti sia i boschi esistenti che le aree di rimboschimento, si applicano i disposti della legge regionale 31/2008 e delle altre norme nazionali e regionali.

Art. 6 ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Questa zona comprende le parti del territorio soggette a vincolo idrogeologico.

Per questa zona l'autorizzazione alla destinazione ad altro uso dei boschi e alla trasformazione dei terreni, di cui all'art. 7 del RD 30.12.1923, viene concessa in base alla L.R. 31/2008.

In questa zona sono ammesse, mediante intervento diretto previa autorizzazione di cui al comma precedente:

a) interventi di nuova costruzione preordinati all'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, con l'esclusione della residenza autonoma, nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 0,03 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/20 mq/mq;
- altezza massima: ml 4,50;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00.

b) interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti, così come definiti dalle presenti norme, compreso il cambio di destinazione d'uso (fatti salvi gli ampliamenti previsti dalle schede edifici)

c) le opere di urbanizzazione, che sono a completo carico dei proprietari richiedenti i titoli abilitativi.

d) l'apertura di strade di servizio delle attività agro-silvo-pastorali; tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario e di dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per mezzi di servizio.

e) le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, le opere pubbliche da eseguirsi su terreni appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti locali; le opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua o impianti di depurazione, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che verifica la compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali.

In questa zona sono vietate nuove costruzioni:

a) in tutte le zone boschive, comprendenti sia i boschi esistenti che le aree di rimboschimento;

b) su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvione o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

In questa zona è comunque ammessa la realizzazione di piccole strutture accessorie ad esclusivo servizio di un'agricoltura di autoconsumo (quali: alveari, ricoveri attrezzi, ricoveri per pochi animali da cortile, ecc.).

Art. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Ai fini della prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico si richiama l'indagine geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005, che forma parte integrante del P.G.T..

Nelle parti del territorio ricomprese dalla Carta di fattibilità geologica nella Classe 4 sono comunque ammessi:

a) gli interventi nella zona D2 – Impianti per la produzione ed il trasporto di energia elettrica; tale intervento potrà essere ammesso (in caso si possa configurare come pubblico o di interesse pubblico) solo nel caso non sia altrimenti localizzabile e a seguito di una indagine geologica di dettaglio che attesti la compatibilità dell'intervento stesso con le condizioni di dissesto reale o potenziale dell'area interessata;

b) gli interventi nella zona cimiteriale;

c) gli interventi di recupero degli edifici esistenti per le azioni di piano di cui al comma precedente.

Art. 8 CORSI D'ACQUA

Comprendono:

a) i corsi d'acqua classificati come acque pubbliche (fiume Mera, torrente Liro, Val Rossedo) e le aree marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi;

b) i torrenti e le valli, anche temporanei, costituenti il reticolo minore.

Tutti gli interventi proposti all'interno delle aree relative al reticolo idraulico principale (v. T.U. acque) dovranno essere approvati ed autorizzati preventivamente dall'Ente competente per il reticolo idraulico principale.

Per le opere da eseguire sui terreni demaniali compresi in queste zone si applicano i disposti della vigente legislazione statale e regionale.

Lungo i torrenti e le valli costituenti il reticolo minore si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

a) divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai ml 10,00;

b) interventi su edifici esistenti fino a non meno di ml 4,00, fatto salvo quanto previsto dalla d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, sul reticolo idrografico.

Art. 9 ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE

Questa zona comprende le parti del territorio di cui si rende necessaria la tutela in considerazione delle loro caratteristiche idrogeologiche, nonché del loro valore ambientale.

In questa zona possono essere realizzate esclusivamente:

a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità (impianti tecnologici, edifici pubblici, piste ciclabili e pedonali, ecc.);

b) opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato o privati e degli Enti locali;

c) opere attinenti il regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, ad impianti di depurazione o ad impianti per la produzione e la distribuzione di energia elettrica.

Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti sono ammesse le recinzioni e opere attinenti gli accessi carrai; in caso di rimozione, per la realizzazione di opere pubbliche, la rimozione e la rimessa in pristino, sarà a carico del proprietario senza alcun tipo di indennizzo.

Nessuna altra opera vi è ammessa, neppure di carattere provvisorio.

Art. 10 CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE RIGUARDANTI LE TRASFORMAZIONI D'USO DEL SUOLO

L'autorizzazione per le trasformazioni d'uso del suolo che ne modifichino la struttura e l'aspetto è rilasciata nel rispetto delle presenti norme e delle leggi vigenti:

a) secondo le prescrizioni della tavola "Zone idrogeologiche omogenee - criteri di intervento";

b) secondo le prescrizioni della tavola "Criteri per la localizzazione degli insediamenti di rilevanza comunale".

Tali trasformazioni dovranno in ogni caso essere conformi alle disposizioni riportate nelle norme delle classi di fattibilità, con particolare riferimento alla classe 4.

Art. 11 TUTELA DELLE SORGENTI E DEI POZZI DI ACQUA POTABILE

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuate le zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, d.lgs. 152/99 e successive modificazioni".

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

All'interno delle Zone di tutela assoluta, come definita dalla normativa sopra richiamata, sono ammesse solo le opere necessarie per la funzionalità delle sorgenti e dei pozzi.

All'interno della zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dalle disposizioni della legislazione vigente e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo e della falda.

Art. 12 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In tutti i progetti di interventi edilizi, così come nei progetti di piani urbanistici attuativi, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria cui dovrà essere allegata documentazione fotografica. Di norma i progetti stessi dovranno prevedere il mantenimento delle piante esistenti, prestando in particolare attenzione all'esigenza di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di piante esistenti di essenze pregiate potrà essere solo eccezionalmente consentito, ovverossia nei soli casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzioni planivolumetriche tali da consentire il loro mantenimento. In tali casi dovrà essere prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantumazione di almeno due piante della stessa specie, compatibilmente con lo spazio disponibile.

Tutti i progetti dovranno contenere puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici. Dovranno, inoltre, risultare indicate piante, zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto. Degli alberi e degli arbusti dovrà risultare indicata la denominazione. Inoltre dovranno essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni, privilegiando per le zone pedonali, materiali e sistemi permeabili, nonché eventuali recinzioni ed arredi fissi.

E' vietato il taglio di macchie e filari, in quanto elementi costitutivi e significativi del paesaggio rurale.

In caso di disboscamento, cioè di eliminazione del bosco per far posto a strade, edifici, coltivi o altro, si applicano le norme regionali per la trasformazione dei boschi e il rimboschimento compensativo.

In queste zone è fatto obbligo il rispetto del DPR 357/1997 e DLgs 152/2006 a tutela dei chirotteri.

Art. 13 SBANCAMENTI, RILEVATI, MURI DI SOSTEGNO, VALLI PARAMASSI

In tutto il territorio comunale è vietato procedere a modificazioni radicali dell'andamento del terreno.

Gli sbancamenti dovranno essere limitati in modo da non dar luogo a scarpate con altezza superiore a ml 4,00 e a muri di sostegno e/o contenimento di altezza superiore a ml 2,00. Nel caso che invece di un solo muro di sostegno e/o contenimento si rendano necessari più muri sovrapposti, essi dovranno essere contenuti entro il profilo altimetrico naturale del terreno.

I muri di sostegno e/o contenimento di terreni di riporto non potranno avere altezza superiore a ml 1,20. Nei casi in cui ciò sia richiesto da motivi di tutela del quadro ambientale, il Responsabile del servizio può prescrivere che i muri di sostegno o di contenimento siano eseguiti o rivestiti in pietra.

Andranno in deroga da ogni vicolo dimensionale i valli paramassi, qualora la loro realizzane si renderà necessaria per garantire l'incolumità pubblica.

Art. 14 SISTEMAZIONE E RECINZIONE DI SPAZI LIBERI ED AREE INEDIFICATE

Negli ambiti B, D ed E (salvo specifiche limitazioni) gli spazi liberi circostanti le costruzioni possono:

a) essere delimitati con recinzioni di altezza non superiore a m 1,60, costituite da cancellata in legno o in ferro o in rete metallica su muretto di base, di altezza non superiore a m 0,60, oppure da siepe o da recinzione in calcestruzzo aperto;

b) essere sistemati a giardino arboreo, ad eccezione degli spazi destinati alla manovra e alla sosta dei veicoli o a deposito di materiali nel caso di insediamenti produttivi.

Nelle zona D2 e nell'isolato compreso tra il parcheggio pubblico lungo la via Cappella Grande, la via San Vittore e il sagrato della Chiesa, è consentito il mantenimento, il ripristino e, qualora ciò sia richiesto dall'esigenza di salvaguardare l'unità e la continuità del quadro ambientale, la continuazione delle recinzioni esistenti.

In tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone di cui al primo e secondo comma, è vietato erigere barriere, di qualsiasi tipo. In queste zone sono ammesse solo recinzioni (esclusivamente per comprovate ragioni di sicurezza) in legno, in rete metallica, con siepi, o di pietra naturale; in quest'ultimo caso di forma, dimensioni e aspetto simili a quelle realizzate in passato. In nessun caso possono essere cintati lotti di terreno liberi da costruzioni, ad esclusione di terreni in aree agricole per il temporaneo contenimento del bestiame e delle coltivazioni ortofrutticole.

Esclusivamente negli ambiti agricoli E le recinzioni potranno essere erette anche con cordolo in pietrame o muratura con rivestimento in pietra, con altezza massima fuori terra di cm. 60 e soprastante recinzione di m. 1,00.

Nelle strade sprovviste di marciapiede, il Responsabile del servizio sentita l'Amministrazione Comunale, può prescrive l'arretramento dal ciglio stradale dell'opera in progetto fino ad un massimo di ml 1,50 per la realizzazione di marciapiedi. La sistemazione e la pavimentazione delle aree risultanti dagli arretramenti delle recinzioni viene fatta a cura e spese dell'Amministrazione Comunale. Fino a quando ciò non avvenga è compito delle rispettive proprietà mantenere tali aree in stato decoroso.

Le aree risultanti dall'arretramento delle recinzioni non potranno essere occupate da strutture quali gradini, sporti, ecc. né da opere sotterranee di qualsiasi tipo.

L'altezza delle recinzioni per impianti sportivi possono derogare dalle altezze indicate e dimensionate in funzione dell'attività svolta.

Art. 15 SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA

Quando anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentita la Commissione per il Paesaggio, un deturpamento dell'ambiente urbano o rurale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre ai proprietari di sistemarla o variarla secondo un progetto da approvarsi dal Comune medesimo. In base alle disposizioni di legge e dei regolamenti municipali, sempre il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori.

Art. 16 PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO URBANO

Le aree destinate a parcheggio e a verde pubblico così come individuate dal Piano dei Servizi e recepite dal Piano delle Regole potranno essere destinate esclusivamente a tale scopo favorendo la formazione di spazi ricreativi dei servizi ricreativi per il tempo libero, lo sport, per il verde attrezzato, di arredo urbano e gioco, e ad integrazione dei percorsi ciclo-pedonali e comunque per il decoro degli spazi pubblici.

Tali aree dovranno tendenzialmente:

- mantenere la propria capacità drenante naturale dell'acqua piovana, a tale scopo anche i parcheggi dovranno avere tali caratteristiche;
- prevedere la piantumazione con specie autoctone;
- prevedere la possibilità di realizzazione di opere e attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a servizio della mobilità.

Art. 17 VARCO R.E.C. (VEDI TAVOLA QCR n° 16 REC)

Il P.G.T. recepisce le indicazioni del P.T.C.P. individuate nelle tavole 6. 1-10 – "Previsioni progettuali strategiche", aree generalmente disposte parallelamente e trasversalmente alle strade e alle ferrovie, per le quali istituisce l'inedificabilità assoluta al fine di salvaguardare la percezione del territorio con utilizzo agro-pastorale o in condizioni di naturalità il più possibile estesa e continua, nonché il passaggio periodico o stagionale della fauna tra i due versanti che delimitano il fondo-valle.

In tali aree è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere. E' sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.

Qualora le infrastrutture vengano localizzate, da progetti definitivi approvati, su tracciati differenti da quelli indicati sulle tavole del PTCP, permangono i varchi o corridoi paesistico–ambientali individuati dal Piano.

Il PGT recepisce il "varco" del PTCP negli ambiti agricoli E2 a cui si rimanda per le specifiche norme.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE VARIE ZONE

Art. 18 AMBITI PER INFRASTRUTTURE, SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI

18.1 Norme generali

Queste zone sono destinate alla realizzazione di infrastrutture, servizi e impianti tecnologici comprensoriali o urbani o di interesse generale.

La costruzione delle opere connesse a tali servizi e impianti è a cura degli Enti preposti alla loro realizzazione e gestione, compresa l'Amministrazione Comunale, secondo le norme di leggi e regolamenti specifici.

Il Responsabile del servizio in ogni caso dovrà verificare e, se necessario dare le prescrizioni opportune, per il corretto inserimento ambientale delle opere progettate, con particolare riguardo ai movimenti di terra, alla sistemazione degli spazi liberi, alle recinzioni.

In queste zone è vietata ogni e qualsiasi costruzione privata; fino alla attuazione della destinazione specifica indicata nelle tavole del Piano dei Servizi è consentita l'attività agricola.

18.2 Aree per servizi e impianti tecnologici

Queste aree sono destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici pubblici comprensoriali (STC) e urbani (STU) quali impianti per lo smaltimento dei rifiuti e di depurazione, impianti dell'acquedotto, centrali telefoniche, ecc.

Per quanto riguarda i sistemi di telecomunicazione e di radio-televisione si fa riferimento al DGR 7351/2001 con l’obbligo di comunicazione ad ARPA per l’attuazione della LR 11/2011.

18.3 Zona di rispetto del depuratore

Questa zona è destinata a costituire una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione comprensoriale secondo quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale.

In questa zona sono ammessi solo gli interventi edilizi:

a) ricadenti nella zona industriale D2;

b) di manutenzione, adeguamento e recupero degli edifici esistenti.

Le aree comprese in queste fasce possono essere computate ai fini del calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

18.4 Fasce di rispetto di infrastrutture sotterranee

Queste fasce di rispetto sono previste a protezione dell'oleodotto Centro Europa (SNAM), del nuovo tracciato Greenconnector (fascia di rispetto 2 metri per parte), dei canali di adduzione e scarico della centrale idroelettrica e dei collettori di fognatura comprensoriale ed urbani, sotterranei e correnti all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T..

Le dimensioni e le caratteristiche di queste fasce di rispetto, così come risultano da norme di legge, da regolamenti specifici e dalle convenzioni e dagli atti di servitù stipulati tra gli Enti responsabili ed i proprietari delle aree interessate, prevalgono sulle indicazioni riportate nelle specifiche tavole del P.G.T..

In queste fasce sono ammesse le nuove costruzioni, gli accessori nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 33, le sistemazioni esterne, le recinzioni, gli accessi carrabili, ecc previo parere favorevole dell'Ente gestore della specifica infrastruttura.

Le aree comprese in queste fasce possono essere computate ai fini del calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

18.5 Zona cimiteriale

E' destinata alle attrezzature cimiteriali, compresi i monumenti funebri, le tombe e le cappelle, singole o di famiglia, e comprende aree a verde alberato, le aree per la sepoltura, i servizi relativi, il piazzale di accesso.

Zona di rispetto cimiteriale

Nella zona di rispetto cimiteriale, richiamati i disposti delle norme nazionali e regionali vigenti:

- sono ammesse la sistemazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico convenzionato, le relative sistemazioni viarie, la costruzione di impianti e servizi tecnologici, l'attività agricola, muri di sostegno, rampe di accesso e le recinzioni;
- non è ammessa alcuna altra costruzione neppure di carattere provvisorio;
- negli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di risanamento igienico e adeguamento tecnologico e di recupero così come indicate nelle presenti norme.

Le aree comprese in questa zona non possono essere computate ai fini del calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

La zona di rispetto cimiteriale è ridotta a metri cinquanta per i lati nord, ovest ed est, a metri cento per il lato sud come da Decreto del Ministero della Sanità a firma del medico provinciale del 13 settembre 1960.

Art. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

Queste zone sono riservate ad attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico.

Sulle aree comprese in questa zona possono essere realizzate:

a) attrezzature scolastiche per l'istruzione inferiore;

b) attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, amministrative, assistenziali, sanitarie);

c) attrezzature religiose, come definite dalla legge regionale 12/2005 e smi;

d) spazi a verde pubblico, campi gioco, impianti sportivi;

e) parcheggi di uso pubblico.

Gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del presente P.G.T., in contrasto con le presenti norme e destinazioni e che non rientrino nell'ipotesi di cui al 2° comma, non possono essere modificati né ampliati.

Le specifiche destinazioni delle aree ad uso pubblico, risultanti dalle tavole del Piano dei Servizi, hanno carattere indicativo e potranno essere modificate o meglio precisate in sede

di pianificazione particolareggiata esecutiva ovvero in base a piani o progetti di settore (per l'istruzione, lo sport, ecc.).

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Queste aree concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede operative degli ambiti di trasformazione contenute nelle N.T.A. del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n°12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

I proprietari dei terreni compresi negli ambiti previsti dal Piano dei Servizi come previsioni non ancora realizzate hanno facoltà di cessione gratuita dei fondi al Comune. In questo caso

il Piano prevede la possibilità di generare un diritto edificatorio perequativo con queste caratteristiche:

- indice di compensazione: 0,20 mc/mq (per ogni metro quadrato ceduto)

Questo diritto può essere recepito negli ambiti residenziali delle zone B1 nel rispetto dello specifico indice di densità edilizia territoriale.

Art. 20 AMBITI RESIDENZIALI

20.1. Norme generali

Sono destinate alla residenza. Sono ammessi inoltre negozi, alberghi, bar e ristoranti, autorimesse pubbliche e private, uffici e studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, edifici per l'assistenza, la cultura e lo spettacolo, laboratori di artigianato di servizio.

Sono escluse: le industrie, i laboratori di artigianato di produzione, i ricoveri per animali e le stalle di nuova costruzione, le concimaie scoperte, discoteche, sale da ballo, night club e sale da gioco o similari, oltre a tutte quelle attività che l'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato, riterrà in contrasto con il carattere di ogni singola zona.

E' ammessa la permanenza delle stalle esistenti, con presenza di animali al momento dell'adozione del P.G.T., purché il fabbricato risulti in possesso dei requisiti di ruralità, come indicato dalla normativa vigente; sono pure ammessi ricoveri per animali da cortile esistenti, purché non abbiano alcuna comunicazione diretta con locali di abitazione, né aperture, a distanza inferiore a ml 10 misurati in orizzontale, da porte o finestre di locali di abitazione.

20.2. Zona A1 - Nucleo storico

Questa zona comprende il vecchio nucleo di Madonna delle Grazie dove, esclusa la manutenzione ordinaria, straordinaria e piccole modifiche planovolumetriche, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano di recupero esteso all'intero nucleo.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esteriori sono assoggettati al paraere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

20.3. Zona A2 – Nuclei isolati di valore ambientale

In queste è previsto il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del DPR 380/01 e successive integrazioni. Gli interventi consentiti sono finalizzati al risanamento conservativo, di adeguamento e ristrutturazione degli edifici esistenti come abitazioni turistico-temporanee o stagionali (casa vacanza – seconda casa).

Sono pure consentite le strutture turistico-ricettive, microricettività e ricettività diffusa ove indicato.

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (esecuzione di ampliamenti, sopralzi e nuovi corpi di fabbrica, etc.), devono rispettare le indicazioni prescritte riportate nelle NTA e nelle note e prescrizioni particolari delle "SCHEDE EDIFICI".

Qualora le "SCHEDE EDIFICI" diano all'interno delle "note e prescrizioni particolari" indicazioni sugli interventi, il progetto potrà essere eseguito solo nel rispetto simultaneo di tutte le prescrizioni.

Si rimanda per ogni dettaglio all'articolo 34.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esteriori sono assoggettati al paraere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

20.4. Zona B1 – Ambito consolidato

In questa zona per gli interventi di risanamento conservativo, di adeguamento e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento dei volumi, delle altezze e delle distanze preesistenti. Esclusivamente per edifici esistenti, nel caso di operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, è ammesso il mantenimento di locali con altezze nette interne inferiori a quelle prescritte dal regolamento edilizio e la loro utilizzazione anche per scopi commerciali, su parere favorevole, in ogni caso, della competente ASL o dichiarazione di conformità del Tecnico incaricato.

Qualsiasi intervento su edificio, nel caso in cui fosse censito, dovrà essere conforme a quanto puntualmente indicato nella specifica scheda.

Le volumetrie già concesse e non ancora attuate, a destinazione diversa da quella residenziale, potranno essere convertite a residenziale e realizzate armonizzandole al tessuto limitrofo, previo rispetto delle altezze massime consentite.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq;
- densità edilizia territoriale: 15.000 mc/ha applicabile solo in caso di migrazione volumetrica e/o perequazione per cessione aree di standard (recepimento massimo);
- rapporto di copertura: 1/5 mq/mq;
- altezza massima: ml 7,50;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00 salvo allineamento a filo strada o ad una distanza diversa da ml 5,00 quando la nuova costruzione sorga in aderenza o in prossimità di edifici esistenti così disposti;
- distanza minima tra gli edifici: ml 6,00 tra pareti non finestrate di edifici antistanti; ml 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- distanza minima dai confini di proprietà: non inferiore a ml 5,00 anche quando tra i fondi esista o debba realizzarsi un passaggio pedonale pubblico o privato, salvo diversi accordi tra i confinanti i quali garantiscano comunque che fra i due edifici si realizzi la distanza non minore di ml 6,00 nel caso di pareti non finestrate e di ml 10,00 nel caso di pareti finestrate;

Tali accordi dovranno essere documentati prima del rilascio del permesso di costruire mediante apposizione della firma autenticata sulle tavole progettuali.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

L'edificazione può avvenire, previa approvazione di piani di lottizzazione convenzionati con previsioni planivolumetriche, come individuati sulle specifiche tavole del Piano delle Regole, nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia territoriale: 10.000 mc/ha;
- altezza massima: ml 7,50;
- numero dei piani fuori terra: 2.

Il P.G.T. individua due ambiti di trasformazione controllata che sono l'area Guglielmana e l'area di Scandolera, entrambe dovranno sottostare a quanto indicato nella specifica scheda allegata.

20.5. Zona B2 - Ambito per l'edilizia economica e popolare

Questa zona è riservata a interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata, aventi le caratteristiche tipologiche e funzionali di cui alla legge 457/1978. L'edificazione, sia con interventi edilizi che previa approvazione di piani urbanistici esecutivi, può avvenire nel rispetto degli indici e delle norme indicate per la zona B1.

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato al rispetto delle norme in vigore e di cui alle leggi n. 167/1962 e n. 865/1971.

Per gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, con i contenuti e le caratteristiche definite da schema deliberato dal Consiglio Comunale.

20.6 Zona B3 - Ambito speciale

Comprende le aree di pertinenza dell'Istituto Sacra Famiglia. In essa sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, adeguamento igienico e tecnologico e recupero degli edifici esistenti; nelle aree libere sono ammesse le sistemazioni e l'installazione di attrezzature e impianti funzionali alle attività assistenziali dell'Istituto.

20.7 Zona a destinazione speciale per box interrati

Comprende le aree sulle quali è possibile costruire esclusivamente autorimesse pertinenziali alle abitazioni a condizione che non generino superficie coperta e rimangano incluse nel profilo naturale del terreno prima dell'intervento.

Art. 21 AMBITI PRODUTTIVI

21.1 Zona D1 – Ambito industriale

Comprende le aree già utilizzate e di prevista espansione dell'unica azienda industriale esistente nel territorio del Comune di Mese.

In questa zona sono ammesse, costruzioni industriali, uffici inerenti il processo produttivo, laboratori per studi e ricerche, magazzini, rimesse e simili. Ogni altra destinazione è esclusa.

Gli interventi edilizi (per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, sistemazioni esterne, ecc.) sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- s.l.p. 1 mq di superficie di calpestio per 1 mq di area disponibile;
- rapporto di copertura: 0,7 mq/mq:
- altezza massima: ml 10,00.
- distanza dalle strade comunali o vicinali ml 5,00
- distanza tra i fabbricati ml 10,00

Si prescinde dall'altezza massima per ciminiere, camini, torri per lavorazioni speciali, serbatoi, silos, forni e simili.

21.2 Zona D2 – Ambito per gli impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica

Comprende le aree utilizzate da impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica.

In questa zona sono ammesse costruzioni industriali, uffici inerenti il processo produttivo, laboratori per studi e ricerche, magazzini, rimesse e simili, piste ciclabili e pedonali. Ogni altra destinazione è esclusa.

Gli interventi edilizi (per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, sistemazioni esterne, ecc.) sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- s.l.p.: 1 mq di superficie di calpestio per 1 mq di area disponibile;
- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq:
- altezza massima: ml 10,00.
- distanza dalle strade comunali o vicinali ml 5,00
- distanza tra i fabbricati ml 10,00

Si prescinde dall'altezza massima per ciminiere, camini, tralicci, antenne e simili.

Si fa obbligo di prevedere misure di mitigazione dell'avifauna sulle attrezzature per la distribuzione elettrica.

21.3. Zona di rispetto di impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica

Questa zona comprende le aree destinate a costituire fasce di protezione di elettrodotti, canali e altri impianti, esistenti o di progetto, connessi alla produzione e al trasporto di energia elettrica.

Le dimensioni e le caratteristiche di queste zone, così come risultano da leggi e regolamenti specifici e dalle convenzioni e dagli atti di servitù stipulati tra gli Enti proprietari degli impianti e i proprietari delle aree interessate, prevalgono sulle indicazioni riportate nelle tavole del Piano delle Regole.

In questa zona sono ammessi, previo parere favorevole degli Enti proprietari degli impianti, solo i seguenti interventi:

a) di manutenzione ordinaria e straordinaria negli edifici esistenti;

b) di ristrutturazione, finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e/o statiche di edifici esistenti;

c) le costruzioni accessorie, di cui all'art. 33, e le costruzioni a servizio dell'agricoltura, con esclusione delle abitazioni;

d) le sistemazioni esterne, le recinzioni, la realizzazione di accessi carrabili.

E' consentita l'attività agricola.

Le aree comprese in questa zona non possono essere computate ai fini del calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

Il diritto volumetrico generato negli ambiti residenziali B non a distanza dalle linee di elettrodotto, potrà migrare interamente in altra area ricadente in zona B1 nel rispetto dell'indice di densità edilizia territoriale.

21.4. Zona D3 – Ambito per attività artigianali

In questa zona sono ammessi edifici per attività artigianali e commerciali, (limitatamente a quelle di vicinato) magazzini e depositi.

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto o laboratorio artigianale o esercizio commerciale, con una superficie netta massima (esclusi cioè muri perimetrali e muri interni) di mq 100, ad uso esclusivo del titolare dell'azienda. L'abitazione ammessa è consentita solo nel caso in cui venga contemporaneamente realizzata una superficie lorda di pavimento a destinazione artigianale o commerciale non inferiore a quella destinata ad abitazione.

Sono escluse le abitazioni, i ricoveri per animali e le concimaie, le lavorazioni insalubri, nocive o comunque moleste e tutte quelle attività che l'Amministrazione comunale riterrà, con provvedimento motivato, in contrasto con le caratteristiche della zona.

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/5 mq/mq;
- altezza massima: ml 7,50;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00;
- distanza minima fra i fabbricati: ml 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.

L'edificazione potrà avvenire mediante piano di lottizzazione nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia territoriale: 13.000 mc/ha;
- altezza massima: m 7,50.

Si prescinde dall'altezza massima ammessa per camini, serbatoi, silos, forni e simili.

21.5. Zona D4 – Ambito per attività mista

In questa zona è ammessa la realizzazione di un distributore di carburante con limitate attività artigianali e commerciali unicamente a servizio dell’attività principale.

Sono escluse le abitazioni, le lavorazioni e il deposito di materiali non inerenti la specifica attività.

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq;
- rapporto di copertura: 1/5 mq/mq;
- altezza massima: ml 5,00;
- numero dei piani fuori terra: 1;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00;
- distanza minima fra i fabbricati: ml 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.

L'edificazione potrà avvenire mediante piano di lottizzazione nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia territoriale: 13.000 mc/ha;
- altezza massima: ml 7,50.

22 AMBITI AGRICOLI

22.1. Norme generali

Questa zona comprende le parti del territorio nel fondovalle e sulla mezza costa a destinazione e utilizzo prevalentemente agricolo: per esse, il P.G.T. si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e ambientali, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione delle attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

Il rilascio dei titoli abilitativi per opere connesse con l'attività agricola, (ad esclusione dei fabbricati accessori di cui all’art. 33 è in ogni caso subordinato alla stipula di una convenzione, il cui schema tipo viene deliberato dal Consiglio Comunale, contenente precise garanzie dell'uso esclusivo delle strutture edilizie, nuove o ristrutturate, ai fini agricolo e agro-silvo-pastorale.

Gli interventi edilizi, dove ammessi, potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 0,03 mc/mq riferiti alla sola residenza non autonoma (le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici);
- rapporto di copertura: 1/10 mq/mq;
- altezza massima: ml 5,00; per edifici e strutture agricole con superficie coperta maggiore di mq 100 (es. stalle con soprastante fienile) è ammessa una altezza massima di ml 8,00; si prescinde dall'altezza massima ammessa per silos, camini, impianti tecnologici e simili;
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 20,00 da strade provinciali; ml 5,00 da strade comunali e ml 5,00 da strade agricole (sono comunque da rispettare le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole del Piano delle regole);
- distanza minima tra i fabbricati: ml 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.
- distanza dell'attività agricola da aree e fabbricati non agricoli, si rimanda a quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene della regione Lombardia.

22.2. Zona E1 – Ambito agricolo di valenza paesistica

In queste zone sono compresi gli edifici che possono essere oggetto di trasformazioni anche da parte di soggetti non agricoli. Gli interventi consentiti sono puntualmente indicati nelle "SCHEDE EDIFICI" e nelle relative specifiche norme.

In questa zona sono consentite esclusivamente costruzioni, impianti e relative abitazioni annesse dell'imprenditore agricolo strettamente connesse all'effettivo esercizio dell'attività agricola. Sono escluse le abitazioni autonome e qualsiasi altro tipo di edificazione, ad esclusione delle costruzioni accessorie di cui all'art. 33.

Nelle aree individuate sulle tavole del Piano delle Regole con un asterisco non sono ammessi nuove volumetrie ad eccezione degli accessori come da art. 33.

In questa zona non sono ammessi depositi di autoveicoli da demolire, depositi di materiali e attrezzature per l'edilizia e le costruzioni, depositi di materiali e attrezzature non attinenti le attività agricole e di allevamento.

Nella zona E1 tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico dei richiedenti gli interventi edilizi.

22.3. Zona E2 – Ambito agricolo inedificabile

Le parti di territorio indicate come "E2", che in parte discendono dal varco inedificabile così come definito dal PTCP ed individuate nella specifica tavola del Piano delle Regole, sono riservate alle sole attività agricole di coltivazione e allevamento; non sono ammessi interventi di nuova costruzione, è ammessa esclusivamente la manutenzione e la ristrutturazione senza cambio d'uso e senza aumento di volumetria degli edifici esistenti.

In questa zona non sono ammessi depositi di autoveicoli da demolire, depositi di materiali di alcun genere, attrezzature per l'edilizia, attrezzature non attinenti le attività agricole e di allevamento, costruzioni accessorie.

Nella zona E2 tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico dei richiedenti gli interventi edilizi.

22.4. Zona E3 – Ambito agricolo produttivo

Nelle parti del territorio indicate come zone E3 nella specifica tavola del Piano delle Regole sono ammessi esclusivamente gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di recupero degli edifici esistenti di operatori aventi la qualifica di imprenditore agricolo in base alle norme nazionali e regionali, con la sola eccezione degli interventi consentiti nelle SCHEDE EDIFICI e quelli indicati al precedente art. 9.

In questa zona non sono ammessi edifici accessori, depositi di autoveicoli da demolire, depositi di materiali e attrezzature per l'edilizia e le costruzioni, depositi di materiali e attrezzature non attinenti le attività agricole e di allevamento.

Nella zona E3 tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico dei richiedenti gli interventi edilizi.

22.5. Zona E4 – Ambito agricolo speciale

In queste zone come evidenziato nella specifica tavola del Piano delle Regole sono ammessi solo interventi di nuova costruzione e interventi di recupero degli edifici esistenti di:

a) operatori aventi la qualifica di imprenditore agricolo in base alle norme nazionali e regionali;

b) enti sociali (cooperative sociali, operatori del Terzo settore) aventi la qualifica di imprenditore agricolo ed iscritti negli appositi registri; questi operatori potranno anche svolgere attività diverse purché connesse ai fini istituzionali degli enti stessi.

In questa zona non sono ammessi depositi di autoveicoli da demolire, depositi di materiali e attrezzature per l'edilizia e le costruzioni, depositi di materiali e attrezzature non attinenti le attività agricole e di allevamento.

Nella zona E4 tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico dei richiedenti gli interventi edilizi.

Art. 23 AMBITI PER LA VIABILITA'

23.1. Norme generali

Queste aree sono destinate alla viabilità, veicolare e pedonale, a spazi di sosta e parcheggio e a verde di arredo.

Il tracciato esatto e l'esatta indicazione delle aree di ingombro, incluse quelle attinenti alle attrezzature delle intersezioni, nonché la relativa previsione delle aree di rispetto, all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T., saranno definiti in sede di progettazione o, laddove necessita, in sede di pianificazione esecutiva.

Su queste aree non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.

E' in ogni caso fatta salva la facoltà del Comune di rettificare gli allineamenti di strade esistenti - in relazione a particolari situazioni di fatto - per una profondità non superiore a m 2,50.

23.2. Strade di interesse comprensoriale

La viabilità di interesse comprensoriale comprende la strada provinciale n. 2 Trivulzia.

Lungo le strade di interesse comprensoriale non sono ammessi nuovi accessi veicolari privati, anche se in corrispondenza di accessi agricoli preesistenti.

23.3. Strade urbane

Le strade comunali urbane, le strade private aperte al pubblico transito e le strade di lottizzazione devono avere larghezza non inferiore a ml 6,00, esclusi i marciapiedi.

In corrispondenza degli incroci dovrà esser previsto uno smusso minimo di ml 5,00, calcolato sugli allineamenti stradali a partire dal punto di incrocio degli allineamenti stessi.

Perché una strada privata o di lottizzazione ottenga l'approvazione comunale occorre:

a) che la sua larghezza non sia inferiore a ml 6,00;

b) che sia dotata di impianti di distribuzione dell'acqua, fognatura, impianto di illuminazione, conformemente alle istruzioni comunali, ed essere allacciata ai condotti pubblici comunali;

c) che sia regolarmente pavimentata con asfalto, cubetti di porfido o materiali simili, e collaudata.

La stessa procedura, con i relativi impegni, deve essere seguita per le strade private non soggette a pubblico passaggio.

E' facoltà del Comune di prescrivere la chiusura, con cancelli apribili, delle vie private non soggette a pubblico passaggio e dei passi carrabili a fondo cieco, comunicanti con strade o piazze comunali.

Le case e le costruzioni lungo le strade private o di lottizzazione sono soggette alle disposizioni delle presenti norme come se prospettassero su una pubblica via.

Sono ammesse larghezza inferiori a ml 6,00 con un minimo assoluto di ml 3,50:

a) quando si tratti di passi carrabili a fondo cieco che diano accesso a non più di tre edifici.

b) quando ciò sia richiesto dalla necessità di salvaguardare l'ambiente urbano e naturale;

c) quando sia in ogni caso garantita la possibilità di ampliare successivamente la sede stradale fino alla larghezza minima prescritta al primo comma. In questo caso la costruzione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di edifici esistenti dovranno rispettare le distanze dal ciglio stradale calcolate in base alla larghezza minima prescritta di cui sopra e la costruzione di recinzioni nella zona del previsto allargamento stradale sarà consentita solo dopo esplicito assenso, da parte del proprietario, a spostare a propria cura e spese la recinzione nel caso la strada venga allargata e sistemata definitivamente.

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un accesso al costruendo edificio da strade pubbliche esistenti o da strade private aperte al pubblico passaggio.

23.4. Strade agro silvo pastorali

La viabilità agricola comprende le strade comunali, consortili, vicinali e interpoderali esterne agli insediamenti previsti dal P.G.T. e utilizzate al servizio dell'agricoltura e delle attività agro-silvo-pastorali e al servizio di quei nuclei edilizi accessibili esclusivamente attraverso tale viabilità.

Queste strade dovranno avere larghezza non inferiore a ml 3,00; sono ammesse larghezze inferiori quando ciò sia imposto dalle caratteristiche orografiche del terreno e da motivi di salvaguardia ambientale.

La autorizzazione all'apertura e all'esercizio di queste strade è concessa dal Comune, subordinatamente alla stipula di una convenzione, fra il Comune e il Consorzio o i privati proprietari della strada, relativa alle modalità d'uso e di manutenzione delle strade stesse.

Le strade agricole che attraversano, anche solo in parte, zone sottoposte a vincolo idrogeologico, sono classificate come viabilità "esclusivamente agricola" (piste agro-silvo-pastorali, piste ciclabili e pedonali) e dovranno essere utilizzate solo al servizio dell'agricoltura. Tale limitazione d'uso dovrà essere attuata tramite la predisposizione di apposita segnaletica e tramite la realizzazione di accessi chiusi con apposite sbarre, apribili solo dagli interessati con chiavi messe a loro disposizione.

E' in ogni caso in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere limitazioni di transito su tutte le strade agricole allo scopo di facilitare il passaggio dei mezzi tecnici di servizio e l'effettivo utilizzo a servizio dell'agricoltura.

23.5. Viabilità pedonale e ciclabile

La viabilità pedonale e ciclabile comprende tutte le aree (strade, piste, passi, sentieri, itinerari storici, ecc.) destinate esclusivamente o prevalentemente al transito dei pedoni e

delle biciclette, realizzate lungo strade carrabili o in sede propria e risultanti negli elaborati grafici del P.G.T., in progetti approvati dalla Comunità Montana della Valchiavenna o dal Comune, nelle mappe catastali o effettivamente esistenti sul territorio.

E' fatto divieto a chiunque di chiudere o interrompere, anche temporaneamente, aree per la viabilità pedonale e ciclabile di qualsiasi tipo, anche se insistenti su aree di proprietà privata.

I sentieri che di fatto hanno perso la caratteristica di essere tali, potranno essere dismessi previo atto formale dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali modifiche dei tracciati dovranno essere autorizzate dal Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale, che potrà subordinare il rilascio delle relative autorizzazioni a prescrizioni e norme particolari, volte a garantire la percorribilità dei tracciati stessi.

In tutto il territorio comunale le recinzioni dovranno sorgere a una distanza non inferiore a m 1,00 dalla mezzeria delle sedi per la viabilità pedonale e ciclabile, qualora questi siano di larghezza inferiore a ml 2,00; nel caso di larghezze superiori a ml 2,00 le recinzioni dovranno mantenere le larghezze preesistenti.

Distanze minori di ml 1,00 dalla mezzeria sono ammesse, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, in considerazione dell'andamento del terreno e delle caratteristiche dei sentieri e passi pedonali e delle piste ciclabili.

Nel caso di attraversamento di proprietà private sarà consentita la recinzione delle proprietà stesse a condizione che in corrispondenza del passaggio vengano collocati cancelli permanentemente aperti che non intralcino in alcun modo il transito delle persone e/o delle biciclette.

Ai fini della verifica delle distanze non si tiene conto delle sedi per la viabilità pedonale e ciclabile di larghezza inferiore o uguale a ml 2,00; in caso di larghezza superiore si applicano le norme per la viabilità agricola.

23.6. Zone di rispetto stradale

Queste zone sono destinate a costituire fasce di rispetto della viabilità extraurbana, ai sensi delle norme vigenti.

In queste zone, destinate alla realizzazione di corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e all'ampliamento delle carreggiate esistenti, non sono ammesse nuove edificazioni.

Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione così come definiti dalle presenti norme, compreso il cambio di destinazione d'uso; eventuali aumenti volumetrici comportanti modifiche del sedime dell'edificio potranno essere ammessi solo se l'edificio stesso sia posto a distanza non minore di ml 7,50 dal ciglio della strada. Eventuali ampliamenti autorizzabili potranno essere realizzati con esclusione del lato fronteggiante la strada.

In ogni caso consentito l'adeguamento delle altezza interne.

Ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale in queste zone potranno essere ammessi:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- opere di urbanizzazione e per la distribuzione e il trasporto dell'energia elettrica, comprese le cabine.

L'eventuale costruzione di recinzioni sarà consentita solo dopo esplicita rinuncia, da parte del proprietario del terreno, a qualsiasi indennizzo da parte dell'Ente proprietario della strada, in caso di rimozione.

Per le aree a ridosso della via Francisca, perché in parte ricalca il tracciato della Via Regina, sono da considerarsi ipoteticamente a rischio archeologico ed è quindi importante tenerne conto, in quanto vi era la consuetudine di utilizzare i bordi delle stesse come aree cimiteriali.

Per quanto riguarda la distanza di rispetto della nuova viabilità Statale 36, ove non indicata nell'apposita tavola del Piano delle Regole, si fa riferimento alla specifica norma del PTCP.

23.7. Zone di rispetto archeologico

In queste zone nel caso di intervento edilizio si dovrà procedere solo previo segnalazione preventiva da parte del responsabile dei lavori, all'Amministrazione ed alla Soprintendenza competente ai sensi del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004, riguardo il "Codice dei Beni

Culturali e del Paesaggio", indicando l'entità delle opere e la data di inizio lavori, attenendosi alle indicazioni espresse nella Carta del Rischio Archeologico del Comune di Mese e suoi allegati.

Vige l'obbligo, per le zone di rispetto archeologico ed in generale in prossimità della via Francisca, di segnalare l'eventuale reperimento di manufatti di qualsiasi genere.

Art. 24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Il Piano delle Regole individua sei ambiti di trasformazione controllata entrambi normati da specifica scheda di intervento allegata al Documento di Piano.

TITOLO IV

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 25 INDICI E NORME REGOLANTI LA FABBRICAZIONE

25.1. **Superficie fabbricabile:** si intende la superficie del lotto o del comparto edificabile, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria di cui sia prevista la cessione gratuita al Comune.

25.2. **Area fabbricabile utile**: si intende l'area di pertinenza della costruzione, con esclusione di sedi stradali o delle aree pubbliche.

25.3. **Superficie coperta**: si intende la superficie lorda edificabile al piano terreno o al piano rialzato, con l'aggiunta delle proiezioni dei volumi di utilizzazione superiori emergenti. Nel computo della superficie coperta non verranno conteggiate:

a) le costruzioni accessorie se mantenute nei limiti dell'art. 33.

b) le gronde e i balconi, fino ad una sporgenza di ml 1,20;

c) le pensiline e le tettoie aperte e con copertura non praticabile e con una sporgenza o larghezza massima di ml 2,50;

d) la copertura di vani scale esterne aperte con dimensioni minime previste dal Regolamento d'Igiene Pubblica;

e) autorimesse e vani accessori interrati se collocati nel piano seminterrato di un edificio, fino ad un'altezza massima lorda di m 1,20 anche fuori sedime, purché siano completamente ricoperti a verde.

25.4. **Rapporto di copertura**: si intende il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto di proprietà (area fabbricabile utile: mq/mq).

25.5. **Superficie lorda di pavimento (Slp)**: è la somma, calcolata al lordo di tutte le murature, interne e perimetrali, dei vani scala e ascensore, della superficie di tutti i piani abitabili fuori terra, in sottosuolo, nei sottotetti e nei soppalchi, inclusi gli interrati degli edifici industriali.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

a) le costruzioni accessorie se mantenute nei limiti dell'art. 33 delle NTA;

b) i balconi, le terrazze;

c) le cantine, le autorimesse, i vani tecnici.

25.6. **Altezza di un fabbricato**: si intende l'altezza misurata dal piano di spiccato del marciapiede (esistente o determinato con verbale dell'Ufficio Tecnico Comunale) oppure dalla quota del terreno naturale oppure dalla quota del terreno sistemato, se più basso, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo locale abitabile.

25.7. **Densità edilizia territoriale**: si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile e la superficie fabbricabile (mc/ha).

25.8. **Densità edilizia fondiaria**: si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile e l'area fabbricabile utile (mc/mq).

25.9. **Volume di un fabbricato**: il volume di un fabbricato si calcola moltiplicando ciascuna superficie coperta computata come sopra per l'altezza relativa fino all'intradosso dell'ultimo solaio utile abitabile. In caso di strutture in legno o similari si considera intradosso il filo inferiore dei travetti.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra nonché la parte di volume interrata eventualmente destinata a residenza, uffici o ad attività produttive; in ogni caso vanno compresi nel calcolo:

- il volume delle costruzioni esistenti da conservare;
- i corpi chiusi aggettanti;
- le mansarde e i sottotetti abitabili;
- le logge chiuse su tre lati;
- i portici, le gallerie, i passaggi carrabili che non siano sottoposti a vincolo di passo pubblico;
- tutti i locali le cui caratteristiche di altezza superiore a m. 2,00 ne permettano l'eventuale abitabilità, anche se indicati nel progetto con diversa destinazione.

Vanno esclusi dal computo:

- i volumi tecnici interrati e quelli oltre la soletta dell'ultimo piano abitabile;

- i volumi netti destinati a portici, gallerie, passaggi carrabili, se permanentemente aperti e sottoposti a vincolo di passo pubblico;
- le gronde e i balconi, fino ad una sporgenza di m 1,20;
- i volumi di portici aperti e di spazi sottostanti terrazze e/o balconi praticabili fino a una larghezza di m 1,20;
- i volumi netti sottostanti pensiline e tettoie aperte e con copertura non praticabile e con una sporgenza o larghezza massima di m 2,50, siano essi al piano terreno o ai piani superiori;
- il volume fuori terra di autorimesse e vani accessori interrati se collocati nel piano seminterrato di un edificio, fino ad un'altezza massima lorda di m 1,20 anche fuori sedime, purché siano completamente ricoperti a verde; la superficie seminterrata fuori sedime può essere ampliata fino ad un massimo del 25% della superficie coperta considerata nei calcoli planovolumetrici del fabbricato realizzato o in progetto ;

Qualora il proprietario non disponga di area sufficiente, potrà asservire in perpetuo una fascia di terreno confinante, purché non già vincolato, mediante atto notarile registrato e trascritto, copia del quale dovrà essere unito alla pratica edilizia.

Per gli ambiti residenziali in zona B1 si potrà effettua la migrazione dei volumi da un terreno che possieda capacità fondiaria non ancora utilizzata ad un altro terreno sempre in zona B1 fino alla saturazione della capacità territoriale dell'area, nel rispetto dei parametri urbanistici e con un recepimento massimo di mc. 150. Potranno recepire la migrazione dei volumi i soli lotti, in zona B1, che alla data di adozione del presente P.G.T. abbiano superficie utile non superiore a mq. 500 (Per lotto si intende l'area di intervento ed in particolare un'area non frazionata alla data di approvazione del P.G.T.).

L'asservimento sarà in perpetuo e sancito con atto notarile registrato e trascritto, copia del quale dovrà essere unito alla pratica edilizia.

Nel caso di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica, per il calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura si applicano i disposti della legge regionale 20.4.1995 n. 26 e della legge Regionale 28.12.2007 n. 33.

Art. 26 AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza le aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dal P.G.T. (Art. 25).

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto, tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e i titoli abilitativi deve figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, sia territoriali che fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà. Occorre altresì presentare la dimostrazione del calcolo degli indici, mediante un rilievo planoaltimetrico, con l'indicazione delle aree sature distinte dalle altre, sottoscritta dal professionista incaricato e dal proprietario.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse, occorre che i proprietari promotori dell'intervento edilizio dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate siano consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata e consegnata in copia all'Amministrazione Comunale.

Le aree di pertinenza degli edifici devono essere asservite mediante atto d'obbligo unilaterale, su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I mappali che derivano da frazionamenti di aree di pertinenza restano inedificabili anche se completamente liberi da costruzioni. I mappali contermini ad edifici preesistenti alla data di approvazione del P.G.T., della stessa proprietà, non vengono considerati pertinenziali all'edificio e pertanto mantengono la loro potenzialità edificatoria.

Art. 27 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Per tutte le zone sono stabiliti valori massimi delle altezze degli edifici e del numero dei piani fuori terra.

In tutte le zone si prescinde dalle altezze massime ammesse per campanili, camini, volumi tecnici e simili.

L'altezza delle fronti degli edifici viene misurata dal piano di spiccato del marciapiede o dalla quota del terreno naturale oppure dalla quota del terreno sistemato, se più basso, fino alla quota dell'intradosso della gronda.

Se la parete termina a timpano o presenta un' andamento di copertura a quote diverse, si prenderà come riferimento la media delle quote stesse.

L'altezza degli edifici, per la determinazione del volume, è misurata o dal piano di spiccato del marciapiede o dalla quota del terreno naturale oppure dalla quota del terreno sistemato, se più basso, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo locale abitabile.

Nel caso in cui il terreno a ridosso del fabbricato abbia subito modifiche altimetriche rispetto alla situazione originale, il calcolo delle altezze, della superficie coperta e del volume dell'edificio stesso verrà verificato prendendo come riferimento l'andamento del terreno rilevabile alla data del 21/02/1978 (approvazione G.R.L. del P.R.G.).

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli edifici che sorgono su terreno inclinato le altezze verranno misurate a partire dal pavimento del piano abitabile più basso corrispondente a ciascuna delle fronti.

Al di sotto del piano abitabile più basso, dal quale si misura l'altezza, è consentito eseguire costruzioni ad uso esclusivo di servizio (garage, lavanderia, caldaia, deposito, ecc.) eccettuata in modo assoluto l'abitazione, fino ad un'altezza massima di ml 2,50 dal pavimento di detti vani di servizio all'intradosso del piano. Sul fronte prospiciente la strada pubblica le aperture devono essere limitate allo stretto indispensabile.

Al di sopra dell'altezza massima, misurata sulla verticale dei muri perimetrali, nessuna costruzione ad eccezione dei volumi tecnici potrà emergere dalla sagoma limite contenuta entro una retta passante per il punto in cui detta verticale incontra l'estradosso finito dell'ultima soletta e inclinata di 45% rispetto l'orizzontale.

Eventuali mansarde o sottotetti, dove ammessi, devono essere contenuti nella struttura di copertura e comunque nella sagoma limite di 45%.

Negli edifici di nuova costruzione le mansarde e i sottotetti abitabili vanno compresi nel calcolo dei piani abitabili; non sono ammesse mansarde a più piani.

Art. 28 DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE E DAI PARCHEGGI PUBBLICI

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale (linea esterna pavimentata ad asfalto o altro).

Di norma le facciate degli edifici dovranno essere mantenute parallele al ciglio stradale: in caso diverso si dovrà adottare una disposizione che la Commissione Paesistica, giudichi non in contrasto con il quadro urbano e ambientale.

Le costruzioni completamente interrate (con estradosso del solaio di copertura al di sotto del piano stradale prospiciente) possono essere realizzate a distanza inferiore da quelle prescritte dalle strade pubbliche, nel rispetto delle distanze indicate nell'apposita tavola del P.G.T., con un minimo di ml 1,00 dalla proprietà comunale. Su disposizione dell'Amministrazione Comunale, potranno essere richiesti eventuali maggiori arretramenti per particolari e comprovate necessità di interesse pubblico.

Per interventi di ristrutturazione di edifici esistenti posti a filo strada o a distanza inferiore a ml 5,00 dalla stessa, in caso di demolizione volontaria del fabbricato, l'Amministrazione Comunale, per necessità di allargamenti, allineamenti o miglioramento delle sedi stradali, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, può richiedere ed autorizzare ricostruzioni arretrate rispetto all'esistente previo incentivo volumetrico o economico, sempre da valutare ed approvare con apposita deliberazione del Consiglio Comunale,

Le costruzioni a distanza inferiore a ml 5,00 dovranno in ogni caso sottostare alle prescrizioni previste da apposita convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

All'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T., lungo la rete viaria esistente e di progetto, le zone di rispetto stradale dovranno essere dimensionate secondo le norme vigenti.

Le nuove costruzioni potranno avere una distanza dai parcheggi pubblici non inferiore a ml 2,00.

Art. 29 DISTANZE FRA I FABBRICATI

Per distanza fra i fabbricati si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettano per uno sviluppo lineare superiore a ml 3,00.

Le nuove costruzioni dovranno osservare in ogni caso una distanza minima dalle pareti di altri edifici non inferiore a ml 6,00. Qualora le parti delle pareti che si prospettano siano finestrate (vi siano finestre di locali abitabili anche in una sola delle due pareti) dovrà essere comunque osservata la distanza minima di ml 10,00 tra le pareti stesse.

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°. Nel caso vi siano corpi chiusi aggettanti, balconi, gronde, pensiline, tettoie aperte – al piano terreno o ai piani superiori - di larghezza superiore a ml 1,20 le distanze vanno calcolate dagli stessi.

Una parete con solo aperture con caratteristiche di luce e non di veduta per vani di servizio (gabinetti, ripostigli, disimpegni e simili) non si considera finestrata.

Per ogni zona sono stabilite le distanze minime fra i fabbricati.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

Art. 30 DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima del muro perimetrale di un edificio dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente allo stesso.

Nel caso di corpi chiusi aggettanti, balconi o gronde di larghezza superiore a ml 1,20, le distanze vanno calcolate dagli stessi.

In ogni zona sono stabilite le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze minori di quelle prescritte solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

In tutte le zone è ammessa la costruzione di un edificio a distanza inferiore dal confine rispetto a quanto previsto dalla specifica norma, previo impegnativa scritta del confinante e sottoscrizione degli elaborati presentati in Comune.

Quando, in fregio ad una strada pubblica o privata, esista già un edificio con una o più fronti cieche poste a confine, è obbligatoria la costruzione in aderenza limitatamente alla lunghezza della fronte stessa. In tal caso il confinante può edificare in aderenza sino al raggiungimento dell'altezza massima prevista per ogni zona.

In tutte le zone è ammessa la costruzione di cabine e l'installazione di pali e tralicci della rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica ai confini di proprietà. Cabine, pali e tralicci non vengono considerati ai fini dei rapporti planivolumetrici e della verifica delle distanze dai fabbricati e dai confini.

I vani interrati ad uso accessorio fuori dal sedime del fabbricato, con estradosso sporgente fino a ml 1,20 dal terreno naturale, anche se vengano totalmente interrati a seguito di intervento, devono rispettare la distanza dai confini prevista per la zona. Possono essere costruiti a distanza inferiore previo assenso del confinante.

I porticati e le pensiline con copertura non praticabile e con sporgenza fino a ml 2,50, devono rispettare le distanze di zona (misurata dal filo esterno della struttura verticale portante; pilastri, murature ecc.). Possono essere poste ad una distanza inferiore dal confine previo assenso del confinante.

Art. 31 ACCESSI CARRABILI PRIVATI

Gli accessi carrabili privati e gli accessi ai parcheggi privati devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, ad una distanza non inferiore a ml 12,00 dal più vicino incrocio, ml 9,00 da curve cieche e con un arretramento minimo di ml 1,50 ed adeguati raccordi laterali dal ciglio stradale; L'arretramento può essere ridotto solo in presenza di cancelli elettrici azionati con telecomando a condizione di non precludere la possibilità di futura realizzazione di marciapiede o di allargamento stradale.

In caso di necessità di realizzazione di rampa, il piano inclinato dovrà terminare con un tratto pianeggiante (considerato tale se con pendenza inferiore al 10%) di almeno ml 3,00 prima della sede stradale.

La viabilità di interesse comprensoriale comprende la strada provinciale n. 2 Trivulzia.

Art. 32 PARCHEGGI PRIVATI

Nelle aree di nuove costruzioni (con esclusione di ampliamenti, sopraelevazioni e operazioni di risanamento igienico e conservativo) o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura seguente:

a) un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;

b) un'autorimessa (box) o un posto macchina di dimensioni non inferiori a ml 5,50 x 2,50 ogni 400 mc di volume fuori terra;

c) un posto macchina di dimensioni non inferiori a ml 5,50 x 2,50 per ogni unità immobiliare, all'esterno dell'area di pertinenza recintata.

E' fatto divieto assoluto di cambiare la destinazione e l'uso delle autorimesse; i posti macchina sono beni indivisibili dello stabile.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente; quando, per ragioni di indisponibilità di terreno o per la conformazione o la pendenza del terreno stesso, non sia possibile ricavare lo spazio per i parcheggi entro l'area di pertinenza della costruzione, sarà ammesso che lo spazio sia ricavabile in altro luogo, accessibile dalla pubblica via, che si presenti idoneo dal punto di vista ubicazionale e funzionale all'effettivo servizio dell'edificio, e che sia asservito all'edificio stesso con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese della proprietà.

Nelle zone di rispetto stradale e di rispetto ambientale la realizzazione di parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge n. 122/1989 è consentita esclusivamente in fabbricati esistenti ed entro il perimetro della superficie coperta degli stessi.

Per consentire la realizzazione di box a servizio di edifici esistenti nei quali non è possibile ricavare altrimenti spazi per parcheggio o per autorimesse, sono previste aree a destinazione speciale nelle quali è consentita esclusivamente la costruzione di box interrati, della superficie non superiore a 15 mq.

Nelle aree di pertinenza di edifici con destinazione, in tutto o in parte, commerciale debbono essere previste aree a parcheggio in misura non inferiore a:

a) 50% della superficie lorda di pavimento della destinazione commerciale nel caso di attività di vendita in sede fissa (negozi) e di attività di artigianato di servizio;

b) 300% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio nel caso di esercizi pubblici quali alberghi, ristoranti, bar, trattorie, e di attività aperte al pubblico o non nelle quali sia comunque prevista la somministrazione di alimenti e/o bevande.

Art. 33 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Sono considerate accessorie le costruzioni non abitabili e non unite all'edificio principale (box per autoveicoli, tettoie, prefabbricati per attrezzi da giardino e simili) destinate al servizio di un fabbricato residenziale.

Esse potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibite ad usi diversi da quello per cui sono state autorizzate. Qualora fosse accertato l'uso diverso la concessione relativa si considera automaticamente revocata e la demolizione può essere eseguita d'ufficio a spese del proprietario.

Negli ambiti residenziali B1, B2 e B3 e nell'ambito produttivo D3, sulle aree libere circostanti i fabbricati è consentito edificare costruzioni accessorie purché rispondano ai seguenti requisiti:

a) abbiano un'altezza media fuori terra non superiore a ml 2,50 ed una altezza massima non superiore a ml 3,00 calcolate all'intradosso del pacchetto di copertura;

b) si trovino ad una distanza di almeno ml 2,00 dal fabbricato esistente sulla stessa area e dai confini di proprietà;

c) occupino complessivamente un'area non superiore a 1/15 dell'area scoperta con un limite massimo per lotto, esistente alla data di adozione del P.G.T., non superiore a mq 36,00 . Nel caso in cui sul terreno in esame non esista alcuna costruzione, l'1/15 è calcolato sull'area scoperta che si ottiene detraendo, dalla superficie del lotto, la massima area coperta desunta dal rapporto di copertura fissato per ogni singola zona. Altrimenti si dovrà presentare una impegnativa globale planivolumetrica contenuta nei rapporti massimi consentiti, in relazione alla superficie del lotto ed anche agli eventuali edifici di futura realizzazione;

d) non siano superiori a 1/10 del volume complessivo effettivamente realizzato o, nel caso di terreni inedificati, del volume massimo costruibile secondo la disciplina di zona.

Le costruzioni accessorie potranno essere erette a confine solo previo assenso scritto del confinante. Possono essere realizzate in aderenza all'esistente a condizione che la superficie del fronte non sia maggiore di quella della costruzione a contatto esistente, nel caso in cui questo limite venga superato, servirà l'assenso del confinante.

Nel caso che sul terreno antistante esista un qualsiasi edificio non a confine, ma ad una distanza inferiore a ml 3,00, la costruzione accessoria potrà essere eretta secondo le norme del codice civile, ma in ogni caso ad una distanza non minore di ml 2,00 dai confini di proprietà.

Quando il fabbricato principale si trova ad una distanza inferiore alla distanza di zona, le costruzioni accessorie dovranno sorgere ad una distanza dal ciglio stradale non minore di quella dell'edificio principale con un minimo di m 3,00.

Nella zona sottoposta a vincolo idrogeologico e negli ambiti agricoli E1, E3, E4 si possono realizzare, nel rispetto dei rapporti di cui al presente articolo (superficie coperta non superiore ad 1/15 dell'area libera):

a) costruzioni accessorie con aventi comunque una superficie coperta non maggiore di mq 30,00;

b) pensiline e tettoie aperte e con copertura non praticabile con sporgenza o larghezza massima di m 2,50 e aventi comunque una superficie coperta non maggiore di mq 15,00.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori nelle parti di territorio di mezza costa accessibili da strade agro-silvo-pasorali esistenti o di progetto.

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare costruzioni accessorie in lamiera o con materiali che l'Amministrazione Comunale ritiene in contrasto con l'ambiente.

Le costruzioni accessorie costruite secondo le prescrizioni sopra riportate, non saranno computate agli effetti del rapporto planovolumetrico.

Non è ammesso il cambio d'uso delle costruzioni accessorie.

Non sono soggetti alle presente norma i ricoveri per piccoli animali domestici da compagnia, i pergolati privi di copertura sempre nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

TITOLO V
INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 34 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI (Art. 27 L.R. 12/2005 s.m.i.)

34.1. **Interventi di manutenzione ordinaria** sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e cioè:

a) riparazioni e rifacimenti pavimentazioni interne;

b) riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;

c) riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari;

d) riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di forniture gas nonché della canna fumaria e relative opere murarie;

e) riparazioni e sostituzioni infissi e serramenti interni;

f) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti di copertura e delle pavimentazioni piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi e simili;

g) riparazioni recinzioni;

h) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;

i) riparazione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;

l) riparazione dei terrazzi e dei balconi;

m) stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;

n) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;

o) sostituzione, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori, degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili.

34.2. **Interventi di manutenzione straordinaria**: sono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, quali:

a) tinteggiature, pulitura esterna e rifacimento intonaci, se viene modificata la situazione preesistente (colori, tipo di materiali e superficie esterna, ecc.);

b) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne compresa l'apertura di vani di porte;

c) sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, copertura) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;

d) demolizione o costruzioni di tramezzi divisori portanti e non (muri in foglio);

e) la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici, cucine o locali di cottura, o agli impianti tecnologici mancanti;

f) rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc., con materiali della stessa natura e forma;

g) interventi sulle murature, pavimentazioni, solai e coperture per l'isolamento termico, fonico, acustico, e dell'umidità, mediante costituzione di intercapedine, impermeabilizzazioni, vespai, rivestimenti ed altre opere di coibentazione.

34.3. **Interventi di restauro e di risanamento conservativo** sono le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio:

a) restauro con vincolo assoluto: l'intervento di restauro con vincolo assoluto riguarda gli edifici da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori

originali, con i criteri del restauro scientifico. Operazioni ammesse: manutenzione ordinaria e consolidamento e risanamento delle strutture con obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni;

b) restauro conservativo: l'intervento di restauro conservativo riguarda gli edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro conservativo, al fine di una migliore utilizzazione. Operazioni ammesse: manutenzione straordinaria con obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni, ripristino di tutti gli episodi di valore storico-artistico; ripristino delle strutture e degli spazi interni originali di valore;

c) risanamento conservativo: l'intervento di risanamento conservativo riguarda gli edifici per i quali è prevista la conservazione degli elementi nel loro insieme (pareti e coperture), delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale, tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di significativo rilievo (androni, cortili, porticati, scale, volte, soffitti, stipiti di porte e finestre in pietra, pavimentazioni, ecc.). In subordine si ammettono tutte le possibilità di distribuzione dell'impianto interno in modo da ottenere unità edilizie dotate dei servizi necessari e prescritti. Operazioni ammesse: oltre alla manutenzione straordinaria è consentita la modifica delle quote di intradosso delle strutture orizzontali (architravi, solai) per aumentare le altezze minime dei locali, aventi attualmente altezze inferiori a quelle prescritte, senza alterazione della forma delle aperture originali delle porte e delle finestre, con il mantenimento della loro posizione originaria. Tuttavia è ammesso uno spostamento delle aperture originali nella misura indispensabile ad adeguare le aperture stesse con le nuove quote di intradosso delle strutture orizzontali. Obbligo di demolizione di tutte le superfetazioni e di conservazione degli elementi architettonici interni identificati nel rilievo dello stato di fatto (scale, porte, rivestimento, soffitti in legno, ecc.).

34.4. **Interventi di ristrutturazione edilizia** sono le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo

edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione parziale. Tali interventi comprendono:

a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

c) le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e/o statiche delle abitazioni e che comportano variazioni del taglio degli alloggi o in genere delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso del fabbricato o di parte di esso;

d) la realizzazione di volumi tecnici a seguito della installazione di impianti tecnologici e di vani di servizio necessari per le esigenze delle abitazioni.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

Allo scopo di promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, quando non sia dimostratamente possibile intervenire diversamente e non ostino motivi di ordine estetico-ambientale, per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi l'ampliamento e la trasformazione in residenza, quale ne sia la destinazione d'uso precedente, degli edifici esistenti, alle seguenti condizioni:

a) che il volume aggiunto non superi il 20% del volume preesistente e si ponga in termini di stretta accessorietà funzionale con l'edificio esistente;

b) che il volume sia destinato in via esclusiva alla realizzazione di interventi di carattere igienico-sanitario, di vani di servizio e di volumi tecnici connessi con l'apprestamento di impianti tecnologici;

c) che il corpo aggiunto si adegui armonicamente alle linee e alle sagome dell'edificio esistente, alle pendenze delle coperture e non dia luogo a corpi aggettanti.

Le disposizioni di cui al terzo comma del presente articolo prevalgono sulle norme disciplinanti le singole zone insediative per gli edifici esistenti in esse ricomprese.

Viene altresì consentito l'adeguamento delle altezze interne dei locali di abitazione preesistenti alla data di adozione del P.G.T., con l'esclusione di cantine, garage,

seminterrati, fino al minimo previsto dal Regolamento edilizio, con l'obbligo del mantenimento delle facciate esterne.

In tale caso, gli interventi di cui al terzo comma del presente articolo saranno ammessi nei limiti di un aumento volumetrico pari al 10%, anzichè al 20% del volume preesistente, non computando in tale valore il volume relativo all'adeguamento delle altezze.

Per gli edifici interessanti aree vincolate ai fini espropriativi saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e interventi necessari e urgenti di adeguamento igienico, che non comportino aumento della volumetria, con esclusione degli adeguamenti delle altezze interne.

34.5. **Interventi di conservazione tipologica** sono le opere rivolte ad edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione e per i quali è ammissibile la demolizione totale con ricostruzione, entro il perimetro di sedime originario e con il mantenimento della tipologia originaria.

34.6. **Interventi di ricostruzione edilizia** sono le opere rivolte alla sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio il cui volume, superficie coperta, altezza e distanze non superino quelle ammesse per la zona.

34.7. **Interventi di ristrutturazione urbanistica** sono le opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

34.8. **Interventi su edifici schedati** sono le opere rivolte ad edifici compresi nei nuclei isolati di valore ambientale e nell’ambito residenziale consolidato.

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (esecuzione di ampliamenti, sopralzi e nuovi corpi di fabbrica, cambi di destinazione d’uso, etc.), devono rispettare le indicazioni prescritte riportate nelle NTA e nelle note e prescrizioni particolari delle “SCHEDE EDIFICI”.

Qualora le "SCHEDE EDIFICI" diano all'interno delle "note e prescrizioni particolari" indicazioni sugli interventi, questi possono essere eseguiti solo nel rispetto simultaneo di tutte le prescrizioni.

Con il termine "livelli" si definiscono quegli spazi compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo delle murature verticali ed al netto delle superfetazioni, delle scale esterne ed altri elementi in appoggio come depositi per legna o simili.

Vanno anche escluse dai perimetri dei sedimi le parti di costruzione aperte: terrazzi, balconi aggettanti, portici, gallerie, logge ed i corpi scale liberi anche solo su di un lato.

Invece, sono comprese nella definizione di "livelli" anche le parti di costruzione parzialmente interrate ed adibite a permanenza anche discontinua di persone, i corpi scale e qualsiasi locale con destinazione a cantina o a locali tecnologici di qualsiasi genere qualora siano essi compresi nella perimetrazione delle pareti d'ambito.

Il piano tipo potrà avere altezza netta utile massima di ml 2,40 ulteriormente riducibile a ml 2,10 per corridoi e luoghi di passaggio in genere compreso i ripostigli, ad esclusione dei locali già esistenti con altezza superiore.

L'ultimo piano sarà esclusivamente con soffitto inclinato e travi a vista. La sua altezza in radice non potrà essere superiore a ml 2,00 tra il pavimento e i travetti del soffitto con pendenza della falda di copertura non superiore al 45% e non inferiore al 35%.

Le quote esistenti vanno preservate interamente nelle condizioni originarie quando rientrino nelle disposizioni minime del Regolamento Locale di Igiene.

Sono ammesse costruzioni accessorie (autorimesse, legnaia, camini esterni, barbecue ecc) unicamente come indicato nella schedatura dell'edificio, previo parere della Commissione per i Paesaggio.

Le legnaie possono essere realizzate, con dimensioni massime di mq. 4,00.

Le autorimesse, dove previste dalla scheda, sono ammesse se totalmente interrate su almeno tre lati, rispetto al terreno naturale, aventi altezza massima utile di ml 2,25;

Nuove strade richieste con iniziativa privata non sono ammesse. Può essere concessa la deroga previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio ed il Consiglio Comunale.

Al fine di ottenere il cambiamento della destinazione d'uso in residenza temporanea, tutti gli accessi pedonali agli edifici vengono considerati di passaggio pubblico e non potranno mai essere chiusi o recintati così come tutte le aree circostanti gli edifici stessi. E' ammessa la recinzione unicamente per piccole aree adibite ad orto.

Le eventuali pavimentazioni esterne devono essere limitate e realizzate solo con pietre locali.

I tetti di nuova formazione verranno realizzati esclusivamente con pietra locale e preferibilmente senza gronde, le quali, eccezionalmente potranno avere una sporgenza massima e comprensiva di eventuale canale di 50 cm.

I balconi, qualora preesistenti, potranno essere riproposti con la stessa tipologia; la falda del tetto, sul fronte in corrispondenza del balcone potrà avere sporgenza massima pari allo sporto stesso.

Sui tetti è vietata la formazione di abbaini ed ogni altro tipo di apertura.

Le aperture verranno realizzate esclusivamente con serramenti in legno preferibilmente posti sul filo interno delle spallette. Gli scuri interni sono da preferire alle ante qualora non fossero preesistenti.

Tutte le parti lignee esterne compresi serramenti, balconi gronde del tetto e campiture, dovranno essere tinte con essenze noce scuro opaco in alternativa potranno essere lasciate naturali senza alcun trattamento.

Le murature di nuova formazione saranno come quelle esistenti o in pietra locale.

I muri esistenti sono comprovati dalla documentazione fotografica riportata dalle "Schede Edifici". Qualora i muri dovessero subire modifiche o crolli anche solo parziali, prima o durante l'esecuzione delle opere, dovranno essere ricostruiti con caratteristiche esterne esattamente come quelli originari comprovate dalla scheda di riferimento.

I dati risultanti dalle "SCHEDE EDIFICI", costituiscono elemento vincolante a tutti gli effetti, sono parte integrante del Piano delle Regole e saranno utilizzati come elemento comprovante e di riferimento per la definizione dello stato di fatto.

Le "SCHEDE EDIFICI" definiscono anche le diverse tipologie di interventi ammissibili e sono di seguito riportate e descritte in dettaglio.

INTERVENTI AMMISSIBILI

R1 "Restauro conservativo"

Gli edifici che rientrano in tale classificazione non possono subire alcun tipo di modifica sia di origine tipologica che morfologica. Sono possibili solo interventi di manutenzione.

R2 "Ristrutturazione edilizia conservativa"

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere ampliati solamente nei "singoli livelli" in relazione alle altezze consentite. Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere demoliti e ricostruiti come da situazione originaria senza alcuna modifica di volume (se non quello consentito dalla ricostruzione dei "singoli livelli"), di superficie e del numero dei piani. Ove previsto dalle disposizioni delle note la ristrutturazione sarà possibile senza alcuna demolizione dei muri esistenti.

R3 "Ristrutturazione edilizia"

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere demoliti e ricostruiti secondo le note e le prescrizioni particolari riportate nelle "SCHEDE EDIFICI". E' ammesso l'ampliamento del volume e della superficie coperta rispettivamente del 20%. E' possibile la ricostruzione, nel rispetto dei livelli individuati nelle "schede edifici". Resta in ogni caso possibile nella diversa risagomatura dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nel codice civile vigente, per quanto si attiene agli allineamenti, distanze e distacchi.

R4 "Ricostruzione"

E' ammessa la ricostruzione del fabbricato, anche totalmente al di fuori del sedime esistente, nel rispetto dei livelli individuati, con aumento della superficie coperta e volume pari al 20% e con la possibilità di applicare le leggi riguardanti il risparmio energetico

S1 "Restauro conservativo"

Gli edifici che rientrano in tale classificazione non possono subire alcun tipo di modifica sia di origine tipologica che morfologica. Sono possibili solo interventi di manutenzione.

S2 "Ristrutturazione edilizia"

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere demoliti e ricostruiti secondo le note e le prescrizioni particolari riportate nelle "SCHEDE EDIFICI". E' ammesso l'ampliamento del volume e della superficie coperta rispettivamente del 20% con la possibilità di applicare le leggi riguardanti il risparmio energetico

E' possibile la ricostruzione nel rispetto dell'altezza prevista per la singola zona.

S3 "Ricostruzione edilizia"

E' ammessa la ricostruzione del fabbricato, anche totalmente al di fuori del sedime esistente, nel rispetto delle altezze previste per la singola zona, con aumento della superficie coperta e volume pari al 20% e con la possibilità di applicare le leggi riguardanti il risparmio energetico.

Norme generali per edifici con schedatura.

Il cambio della destinazione d'uso è consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, in ogni caso entro la fine dei relativi lavori.

Nelle zone agricole, in caso di cambio di destinazione d'uso in residenza, o assimilabile, l'urbanizzazione consentita sarà realizzata a cura e spesa del richiedente.

Gli interventi previsti nelle categorie R2, R3, R4, S2, S3 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Nelle aree agricole il cambio della destinazione d'uso è consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, in ogni caso entro la fine dei relativi lavori.
Nelle aree agricole in caso di cambio di destinazione d'uso in residenza, o assimilabile, l'urbanizzazione consentita sarà realizzata a cura e spesa del richiedente.

Per gli interventi R2, R3, R4 è ammessa la realizzazione di vani di servizio (cantine, ripostigli, ecc,) totalmente interrati rispetto al terreno naturale; Tali vani non potranno avere aperture ed essere visibili in alcun modo all'esterno.

Per gli interventi previsti nelle tipologie R2, R3, R4, l'Amministrazione Comunale potrà erogare un contributo con modalità e consistenza da definire con atto proprio.

Per gli interventi sugli edifici schedati potranno essere impiegati materiali diversi da quanto previsto nelle singole schede, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Nel caso di eventuali discordanze la "Scheda Edificio" e il reale stato di fatto, la scheda stessa potrà essere riformulata da parte dell' U.T.C. sentito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Art. 35 AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

35.1. **I progetti di manutenzione ordinaria** avvengono sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria sia per garantire la conformità ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

35.2. **I progetti degli interventi in edifici esistenti** devono comprendere i seguenti elaborati:

a) estratto della mappa catastale, orientato, in scala non inferiore a 1:1000 comprendente oltre all'edificio interessato anche gli edifici circostanti per una zona di almeno 50 metri;

b) relazione dettagliata delle opere che si intendono effettuare a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

c) estratto della tavola del Piano delle Regole;

d) disegni, in duplice copia, in scala 1:100 o 1:50, in numero e tipo sufficiente a illustrare i lavori previsti;

e) documentazione fotografica qualora l'intervento interessi opere da eseguirsi su fronti esterne o comunque visibili dall'esterno.

f) dichiarazione di conformità riguardante:

- rispetto norme igienico – sanitarie;
- normativa superamento barriere architettoniche;
- rispetto normativa prevenzione incendi;
- rispetto normativa prevista da leggi, regolamenti e codice civile;
- dichiarazione sulle modalità di smaltimento del materiale proveniente dallo scavo o demolizione;
- dichiarazione che la costruzione da ristrutturare non è sottoposta a vincolo storico – ambientale e non presenta elementi di pregio storico ambientale (affreschi, balconate, incisioni aperture a forma trilitica, architravi o elementi lapidei, croci, torchi ecc.);
- non ricadere in zona archeologica.

35.3. **I progetti di demolizione**, parziale o totale, devono comprendere, oltre a quanto indicato nel comma precedente, i seguenti elaborati:

a) planimetria del fabbricato in scala 1:200, con riferimento a caposaldi delle parti prospicienti il suolo pubblico;

b) piante in scala 1:100 o 1:50, con indicazione della superficie o della cubatura del fabbricato, del numero e del tipo dei vani e delle destinazioni d'uso;

c) documentazione fotografica, in duplice copia, delle facciate dell'edificio o delle parti da demolire, e degli edifici vicini, in duplice copia;

d) dichiarazione del richiedente che la costruzione da demolire non è sottoposta a vincoli storico-ambientali.

35.4. **I progetti di restauro, risanamento e ripristino conservativo** devono comprendere, oltre a quanto indicato nel comma 33.2. i seguenti elaborati:

a) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali soprastrutture, comprendente piante, alzati, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, infissi, ecc.);

b) repertorio di ogni elemento storicamente ed artisticamente significativo di spazi interni ed esterni

c) documentazione fotografica completa a colori, in duplice copia;

d) documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dei fabbricati, con eventuali note storico-critiche;

e) il progetto di sistemazione in scala 1:50, con la documentazione prescritta per le nuove costruzioni, con l'indicazione delle parti di nuova edificazione, in rosso, e delle parti da demolire, in giallo.

35.5. **I progetti di ristrutturazione, conservazione tipologica, risanamento igienico e adeguamento tecnologico** devono comprendere oltre ai documenti ed agli elaborati prescritti per la richiesta dei titoli abilitativi con l'indicazione delle parti di nuova costruzione e di quelle da demolire, anche il rilievo completo dello stato di fatto, alla stessa scala del progetto di sistemazione, e una documentazione fotografica.

Nel caso di interventi in edifici esistenti comportanti demolizioni totali o parziali, le autorizzazioni di demolizione saranno concesse solo dopo la presentazione del progetto di

sistemazione dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento di demolizione e constestualmente al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Per tutti gli interventi, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria, nelle aree e nei nuclei di valore storico o ambientale, e negli edifici di valore storico o ambientale, identificati nelle schede degli edifici, è necessario il parere della Commissione del Paesaggio.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 36 RISANAMENTO IGIENICO ED ADEGUAMENTO TECNOLOGICO IN EDIFICI ESISTENTI E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Nei nuclei di antica formazione e per parte degli edifici sparsi è stata predisposta la schedatura dei fabbricati, per tanto gli interventi ammissibili sono codificati intervento per intervento.

In sede di redazione degli allegati cartografici (piani attuativi) possono essere ammessi ampliamenti anche superiori ai limiti indicati nel primo comma del presente articolo, in casi di comprovata necessità di carattere igienico e/o tecnologico.

Tutti i progetti degli interventi nei nuclei e negli edifici di cui al presente articolo devono comprendere gli elaborati e la documentazione prescritta.

Oltre a quanto prescritto nell'art. 38, si dovranno rispettare le seguenti norme generali:

a) la sagoma e le pendenze delle falde dei tetti dovranno adeguarsi a quelle preesistenti degli edifici circostanti;

b) i manti di copertura dovranno essere realizzati in pietra;

c) le murature esterne sono ammesse solo in pietra, legno o intonaco rustico; in particolare dovranno essere intonacate le murature in blocchi di cemento e in laterizio;

d) le ringhiere dei balconi, i parapetti di scale esterne, i serramenti esterni e le ante dovranno essere in legno;

e) le tinteggiature e le verniciature esterne dovranno adeguarsi alle tinte predominanti dell'ambiente circostante;

f) cura particolare dovrà essere prestata al ripristino e al mantenimento in luogo di elementi di carattere storico, quali iscrizioni, date, architravi e in genere gli oggetti testimonianza della cultura materiale contadina;

g) le aperture potranno essere allargate compatibilmente al raggiungimento del rapporto aeroilluminante e non oltre; sono proibiti gli abbaini; è ammesso un lucernaio per l'accesso alla falda di copertura con dimensione utile, a vetro, di mq. 0,50;

h) sono in ogni caso vietati i tetti in lamiera, i materiali, le tinte e i colori che risultino in netto contrasto con l'ambiente;

i) tutti le parti lignee in vista (gronde, balconi, campiture, ecc.) dovranno essere tinte con essenze opache colore scuro (gradazioni dal color noce scuro al color palissandro) oppure lasciate al naturale.

Art. 37 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

Ferma restando la definizione di destinazione d'uso, i mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dalla legge regionale 12/2005 artt. 51 e 52 e dalle presenti norme.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, per alcune zone deve essere fatta con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento e, in caso di piani urbanistici attuativi o speciali programmi attuativi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento da essi prevista.

Sono ammessi solo i mutamenti di destinazione d'uso (con opere o senza opere) promossi in conformità delle previsioni del presente piano e dei piani attuativi approvati in esecuzione dello stesso o da esso fatti salvi o delle previsioni di speciali programmi attuativi. I mutamenti di destinazione d'uso promossi con opere edilizie sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di

volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento della nuova funzione. I mutamenti di destinazione d'uso promossi senza opere devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune art. 52 L.R. 12/2005.

Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere contrastanti con la disciplina relativa alle funzioni insediabili di cui al presente piano o ai piani e programmi attuativi troverà applicazione la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 53 della L.R. 12/2005.

In forza di quanto disposto dagli art. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e smi sono da considerare ammissibili i mutamenti di destinazione d'uso comportanti l'insediamento di funzioni non espressamente escluse, mediante indicazioni analitiche o per categorie, dalle disposizioni relative alle varie zone in cui risulta suddiviso il territorio comunale.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere di edifici ed aree ammissibili ai sensi dell'artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e smi, che comportano un aumento o una variazione del fabbisogno di standard, sono i passaggi da una ad un'altra delle categorie di funzioni previste dal D.M. n. 1444/68 e 12/2005.

Nei casi in cui gli ammissibili mutamenti di destinazione d'uso di cui sopra faranno configurare un aumento o una variazione del fabbisogno di standard verranno promosse le verifiche di cui alla L.R. 12/2005 e smi e in relazione alle risultanze delle stesse verranno adottate le soluzioni che, in concreto, in applicazione delle disposizioni contenute nei comma stessi, risulteranno necessarie. In ogni caso le aree e gli altri spazi che possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazioni indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso sono solo quelli dei quali, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione, per estensione e conformazione possa realmente prospettarsi l'utilizzazione per attrezzature e servizi pubblici.

Art. 38 NORME PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

I sottotetti esistenti possono essere recuperati ad usi residenziali, utilizzandone la Slp sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi. In quest'ultimo caso, i sottotetti debbono essere allacciabili agli impianti dell'edificio e

dotabili dei necessari servizi. Nell'attuare il recupero si deve osservare la disciplina di cui alle LR n. 12/2005 e smi, nonché rispettare le ulteriori disposizioni dettate dalle presenti norme e dal Regolamento edilizio.

Il recupero dei sottotetti è ammesso – in deroga ai parametri di zona (ad esclusione dell'altezza e della distanza dai fabbricati e negli edifici oggetto di schedatura) qualora sia necessario rialzare il tetto esistente sul solaio di calpestio; il rialzamento si misura dalla radice del tetto, sulla facciata interna del muro perimetrale.

Gli interventi di recupero del sottotetto sono effettuabili dal proprietario o chi ne ha titolo; nel caso di edifici condominiali, o comunque appartenenti a più soggetti, il richiedente deve documentarne la piena disponibilità.

Il recupero abitativo del sottotetto è sempre soggetto a permesso di costruire, anche se non richiede opere edilizie, e comporta la corresponsione di un contributo relativo agli oneri di urbanizzazione appositamente deliberato e contemplato nella Tabella degli oneri di urbanizzazione, ai quali deve essere correlato.

La superficie aggiuntiva deve avere in ogni caso i seguenti requisiti di abitabilità:

a) l'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini e finestre in falda e/o di porte-finestre aperte su terrazzi ricavati nel volume del sottotetto: l'apertura di abbaini e finestre in falda o di porte-finestre è ammessa solo nella misura minima necessaria al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante. L'apertura di terrazzi ricavati nel volume del sottotetto è esclusa nelle zone A;

b) i locali abitabili debbono avere un'altezza media ponderale di m 2.40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto avente altezza maggiore di m 1.50 per la relativa superficie netta.

TITOLO VI

DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

Art. 39 OBIETTIVI E INDIRIZZI DI TUTELA PAESISTICA

Coerentemente a quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), ed il P.T.C.P., il P.G.T. individua – e riporta negli elaborati grafici del Piano - gli obiettivi e gli indirizzi per la tutela degli ambiti di particolare interesse ambientale-paesistico, l'individuazione e la tutela dei nuclei di interesse storico, il riconoscimento e la tutela della viabilità d'interesse storico e paesistico.

Allo scopo di evidenziare le relazioni degli interventi di trasformazione del territorio con le caratteristiche paesistiche del contesto in cui si collocano, si richiamano – e formano parte integrante delle presenti norme – i disposti delle Norme di attuazione del P.T.P.R. e P.T.C.P.

Art. 40 TUTELA DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

Nelle tavole del P.G.T. e nelle schede e negli estratti di mappa allegati alle presenti norme sono indicati i nuclei, gli immobili e relativi ambiti di contesto e le aree di rilevante valore storico, architettonico e ambientale, sottoposte a tutela.

In ogni caso in tutte le zone del piano nel restauro degli edifici esistenti e nella progettazione di nuovi fabbricati si dovranno preferibilmente usare materiali tradizionali; le coperture dei tetti dovranno avere pendenze e sagome normali ed essere realizzate con materiale tradizionale, con esclusione delle lamiere o di altri tipi di coperture colorate a tinta vivace.

Dovranno inoltre essere conservati in luogo e restaurati gli elementi decorativi tradizionali quali affreschi, balconi in ferro battuto, portali, soglie, gronde, iscrizioni, ecc. L'esistenza di questi elementi dovrà essere indicata sui progetti presentati per il Permesso di Costruire, allegando idonea documentazione fotografica.

TITOLO VII
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI

Art. 41 INSEDIAMENTO DI STRUTTURE COMMERCIALI

Le previsioni di insediamento di strutture commerciali trovano attuazione secondo la disciplina delle varie zone e secondo quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale.

In tutte le zone residenziali è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato, comprese le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, di cui all'art. 6 del regolamento regionale 21.7.2000, n. 3 e dell'art. 18.1. delle presenti N.T.A., aventi superficie di vendita non superiore a mq 150.

TITOLO VIII

INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA

Art. 42 INDIRIZZI ED INCENTIVI

Allo scopo di salvaguardare la qualità del territorio - sia del costruito come delle zone extraurbane e delle aree verdi – si propone di procedere a un'attenta valutazione dei progetti, a scala puntuale, che sia in grado di promuovere la realizzazione di interventi che rispettino i criteri propri della sostenibilità ambientale.

A tali criteri ed indicazioni vengono fatti corrispondere incentivi in termini di superficie coperta e di volumetria in funzione delle diverse zone del Piano, delle loro caratteristiche e degli ambiti territoriali di riferimento con riferimento alle seguenti categorie di intervento:

a) Bioedilizia applicata a interventi di nuova edificazione realizzati mediante intervento diretto nelle zone residenziali e produttive

b) Bioedilizia applicata a interventi di nuova edificazione realizzati nell'ambito di Piani attuativi nelle zone residenziali e produttive

c) Bioedilizia applicata a interventi di recupero e riqualificazione di edifici esistenti nelle zone residenziali e produttive

d) Bioedilizia applicata a interventi di nuova edificazione realizzati mediante intervento diretto nelle zone extraurbane, agricole e di montagna

e) Bioedilizia applicata a interventi di recupero e riqualificazione di edifici esistenti nelle zone extraurbane, agricole e di montagna

Gli incentivi verranno riconosciuti qualora vengano applicate al progetto le regole proprie della bioedilizia e del rispetto dell'ambiente in un'ottica sia di sperimentazione che di riqualificazione del costruito e degli spazi aperti e consisteranno in:

a) aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 10%;

b) aumento della volumetria fino ad un massimo del 25%.

L'applicazione del presente articolo potrà essere attuata previa adozione di apposito regolamento attuativo.

TITOLO IX

PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Art. 43 INDIRIZZI

Allo scopo di salvaguardare la qualità del territorio e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili si consigliano le seguenti regole per gli impianti fotovoltaici:

a) potranno essere posti su edifici esistenti e nuovi adattandosi in modo complanare alla pendenza della falda;

b) potranno essere posti su terreni di pertinenza con mitigazione dell'impatto visivo;

c) su terreni liberi al solo uso domestico e con una produzione non superiore ai 6,00 Kw

Potranno essere realizzati gli impianti eolici con produzione non superiore a 6,00 Kw nel rispetto dei limiti consentiti di emissioni sonore.

Sono ammessi sistemi di produzione elettrica realizzati da impianti di cogenerazione, teleriscaldamento, teleraffreddamento o altre energie sostenibili.

Sono ammesse le pompe di calore.

Il limite dei 6 kW non si applica su edifici industriali ed edifici pubblici.

TITOLO X

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DELL'ABITARE

Art. 44 PROTEZIONE DAL GAS RADON

Allo scopo di salvaguardare la salubrità delle abitazioni e vista l'alta concentrazione di radon nel territorio comunale si prescrivono le seguenti regole:

Per le nuove costruzioni, qualora il primo livello abitativo sarà posto a contatto con il terreno, dovrà essere realizzato un vespaio debitamente aerato su tutti i lati e dotato di specifica guaina antiradon.

Qualora siano realizzati volumi interrati destinati a residenza, uffici o ad attività produttive, anche le pareti esterne interrate, dovranno essere dotate di specifica guaina antiradon o circondati da intercapedine aerata.

Non sarà possibile realizzare alcun passaggio aperto tra lo scantinato ed il piano terreno o livelli superiori; dovrà essere prevista una porta che separi il vano scale dallo scantinato.

Entro un anno dal rilascio del certificato di agibilità dell'edificio, per la verifica dell'efficacia degli interventi attuati, il proprietario presenta agli uffici comunali apposita misurazione della concentrazione di gas radon presente all'interno della struttura.

Qualora il primo livello abitativo verrà posto su una autorimessa e/o in generale da vani accessori areati non verrà imposta la realizzazione del vespaio aerato.

Per gli interventi di cui alle lettere b) c) d) dell'art. 3 del DPR 380/01 su costruzioni esistenti con interventi riguardanti il pacchetto di pavimentazione a terra, dovrà essere rispettato quanto indicato sopra debitamente adattato alla situazione dell'immobile.

TITOLO XI
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 45 AREE OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI E CONVENZIONI PRELIMINARI

Per gli ambiti interessati da piani urbanistici attuativi ordinari e convenzioni preliminari ancora efficaci alla data di entrata in vigore del P.G.T., rimangono ferme le previsioni e prescrizioni dei piani e convenzioni stesse, fatto salvo quanto previsto all'art. 43.

Nei suddetti ambiti sono da considerare non ammissibili tutte le funzioni il cui insediamento non risulti previsto dai piani suddetti. Le funzioni ammesse dagli strumenti attuativi stessi debbono considerarsi non ammissibili oltre i limiti fissati.

Quando sarà venuta meno l'efficacia dei piani e convenzioni suddetti, gli ambiti da essi interessati dovranno considerarsi sottoposti alla disciplina della zona del P.G.T. in cui ricadono.

Art. 46 INTERVENTI IN EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AMMESSA NELLE ZONE IN CUI RICADONO

Negli edifici che hanno destinazioni contrastanti con la disciplina delle zone in cui ricadono sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico.

Interventi di ristrutturazione degli stessi sono ammessi solo se finalizzati ad una loro destinazione conforme alle previsioni del presente piano.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni puntuali finalizzate al recupero e alla riqualificazione degli edifici esistenti contenute nelle diverse zone individuate dal P.G.T.

Art. 47 DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale,

senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in deroga di cui al precedente comma trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 14 del DPR 380/2001.

Art. 48 PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro abitato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione della Giunta Municipale, senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.

Art. 49 VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni del Piano delle Regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle Regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione e ai Piani Attuativi con capacità edificatoria predeterminata, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche. Non sono considerate varianti al Piano delle Regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati.

ART. 50 PREVALENZA

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Art. 51 NORME TRANSITORIE

Entro un periodo di tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T., nelle zone artigianali D3, sono ammessi:

a) interventi di ristrutturazione con mutamenti di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici già destinati ad attività artigianali risultanti in attività alla data del 01.01.2000 e che risultano non essere più utilizzati per attività produttive alla data dell'adozione in Consiglio Comunale della presente P.G.T.;

b) interventi di ristrutturazione con mutamenti di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici che alla data di adozione della presente Variante generale risultano non adibiti ad attività produttive.

Nei casi previsti nei precedenti punti a) e b) è ammessa una nuova destinazione residenziale in aggiunta a quella già ammessa dalla disciplina di zona.

Art. 52 ENTRATA IN VIGORE DEL P.G.T.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento al DPR 380/2001 ed alla L.R. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni e alle altre norme di legge per quanto applicabili.

L'entrata in vigore del Piano comporta la decadenza dei Permessi di Costruire in contrasto col medesimo, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 53 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non espressamente citato valgono i seguenti riferimenti di legge:

LR 13/2001, L477/95, R.R. n. 2/06, DGR n. 4/45266, L. 10/91, DLgs. 28/11, DGR 5018/07, DGR 5773/07, DGR 8745/08, DGR 8/2244, DPCM 8 luglio 2003.

Si fa obbligo di sottoporre a valutazione di incidenza eventuali modifiche agli ambiti del Piano dei Servizi previste dall'articolo 19 delle presenti normative se realizzate nei pressi del SIC lungo il corso del Mera, lungo i corsi del torrente Liro, del torrente Rossedo e del Varco RER.

Ogni intervento in area SIC dovrà sottostare alle specifiche normative del Piano di Gestione.