RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Unione dei Comuni della Valvarrone

(Vestreno - Sueglio - Introzzo - Tremenico)

Provincia di Lecco

- APPROVATO -

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail:infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it

P.IVA 00145020145

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Progettista: Presidente: Segretario:

Adottato dal C.U. con delibera	n° 11	del 13.05.08
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 286	del 11.09.08
Approvato dal C.U. con delibera	n° 31	del 11.12.08

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa: 261/CH

allegato: C_2

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Feb.2008	ADOZIONE	AT	SM	SM	0
COPERTINE	Dic.2008	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.
Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.
Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, per quanto non in contrasto, con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 – Deroghe - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico

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

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedersi all'interno del piano attuativo.
Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal P.R.G. ad uso pubblico

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.
Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

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

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

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

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

4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

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

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)

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

4.9.1 - Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti solo se abitabili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali e 15 se per elementi orizzontali;
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 1,00, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,50;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 1,00.

4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le

seguenti eccezioni:
- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 1,00.
- per le nuove costruzioni a destinazione alberghiera comprese nei piani attuativi, o negli atti di programmazione negoziata, non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.
Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:
- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione;
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 1,00.

4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura.

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

4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta massima comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici, con esclusione di balconi, di sporti di gronda porticati aperti aventi uno sporto massimo di m. 2,00.

4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:
- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

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

4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.
E' possibile realizzare depositi e/o magazzini a distanze inferiori ai 5 mt. dalle strade pubbliche esistenti o di progetto, purchè i fabbricati siano posti a quota inferiore rispetto al piano stradale ed il lastricato venga destinato in tutto od in parte ad uso pubblico; in tal caso la proprietà deve assumere un impegno unilaterale a realizzare la struttura idonea a sopportare un carico stradale compatibile e a consentire in futuro alla pubblica Amministrazione l'utilizzo del lastricato quale sede di strada o parcheggio.

4.18 - Comparti edificatori.

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

4.19 Piano di campagna.

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

4.20 Aree a parcheggio – Posto auto.

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 13 . Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 13 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.
Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.
Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.
Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.
L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti.

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero dei sottotetti nell'intero territorio dell'Unione dei Comuni della Valvarrone, con esclusione delle zone A categorie C1 e C2.

4.23 - Prescrizioni generali.

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.
Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.
I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art. 5 - Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.
Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.
Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.
In ogni intervento di nuova costruzione , gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.
Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

5.2- Edilizia non residenziale.

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

- *Insediamenti direzionali ed uffici:* 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

- *Insediamenti commerciali:* 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

- *Alberghi e pensioni:* 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Ristoranti, circoli, teatri ,discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili:* 1 mq. ogni mq di Slp , di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Zone industriali o artigianali:* 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.

- *Campeggi:* 15 mq. ogni piazzola autorizzata, di cui almeno il 50% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6 - Tutela del verde.

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

Art. 7 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.
Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.
In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.
Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 – Strumenti di attuazione del P.G.T

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

Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo

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

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

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

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.

- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.),* di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12

- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

Art. 10 – Intervento Edilizio diretto

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

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e riguarda:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e", che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 ed al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380.

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

Art. 11 – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nella zona NA-NR-T1-T2-AG-AP.

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

Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi

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

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

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

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli della NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.

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

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi.Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 13 – Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – disciplina dei programmi integrati di intervento.
Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.
Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 14 – Utilizzazione degli indici

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

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri; salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 15 – Asservimento dell'area impegnata.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.
A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo *"non aedificandi"*.
L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.
Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.
Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto notarile debitamente trascritto di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Art. 16 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina. Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano residenziale di completamento
- T3 Tessuto residenziale in trasformazione
- T4 Tessuto residenziale in ambito montano
- T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T7 Tessuto turistico alberghiero
- T8 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale

16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG Aree destinate all'agricoltura

16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- AP Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- T6 Tessuto produttivo in ambito di cava
- RC Rispetto cimiteriale

Art. 17- Immobili assoggettati a tutela

Gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo sono i seguenti:

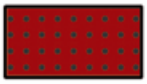
- Chiesa di S. Antonio Abate (Introzzo)
- Chiesa di S. Agata (Tremenico)
- Chiesa dell'Assunta (Avano)
- Chiesa di S. Giacomo (Vestreno)
- Santuario della Madonna della Pietà (Vestreno – loc.Bondo)
- Chiesa di S. Martino (Sueglio)
- Chiesa di S. Bernardino (Sueglio)
- Chiesa di S. Sfirio (Sueglio – loc. S. Sfirio)

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'articolo **18.7.1** categoria C1 delle presenti norme.

Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA


NA - Nucleo di antica formazione

Ambito dei centri storici abitati dei comuni

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente
Rapporto di copertura	= Preesistente
Altezza massima	= Preesistente – vedi art. 40

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero .
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 12.

4. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	*= Preesistente*
Dai confini	*= Preesistente*
Tra edifici	*= Preesistente*

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.
Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto	- Denuncia di inizio attività. - Permesso di costruire.
2 - Intervento urbanistico preventivo	- Piano particolareggiato - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulle tavole del Piano delle Regole in scala 1:500 (Tavole 2Ca-2Cb-2Cc-2Cd), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

7.1. CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**
Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.
Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27. a – b - c della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**
Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piotte" locali o materiale similare, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6 – possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

7 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**
Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.
Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di volume previsto all'art. 40 delle N.T.A. e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1 m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piotte" locali o materiale similare, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.
Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.
Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12 , art. 27 con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 40 delle presenti norme.
Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista.
2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, di manto di copertura in "piotte" locali o materiale similare e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque inferiore al 45%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.
Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poichè aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante**.
Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 40 delle presenti norme.
La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura esistente.
Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

7.6. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle categorie C1-C2-C3-C4-C5 dovrà essere applicata la seguente norma generale:
Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *orditura e gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento, di restauro o di recupero degli elementi individuati come valenze architettoniche sulle Tavv. 2Ca-2Cb-2Cc-2Cd del Piano delle Regole; in fase di ristrutturazione dovranno inoltre essere rimossi gli elementi di contrasto.

Nel nucleo di Fenile tutti i tetti dovranno essere realizzati in "piode", indipendentemente dalla categoria di intervento prevista dalla tavola 2Cd.

Nelle zone NA ed NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dall'art. 40, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purchè l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani abitabili e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

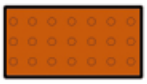
8. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.
Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e le metodologie di intervento da applicare all'arredo urbano.

Art. 19 – NR - Nucleo rurale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA


NR - Nucleo rurale

Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente – vedi art. 40

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 40 delle N.T.A.

4. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	*= Preesistente*
Dai confini	*= Preesistente*
Tra edifici	*= Preesistente*

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*
- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.*
- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto	- Denuncia di inizio attività. - Permesso di costruire.
2 - Intervento urbanistico preventivo	- Piano particolareggiato - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura e gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di azzonamento dei centri Storici.
Nelle zone NA-NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dall'art. 40, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purchè l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani abitabili e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

8. NORME PARTICOLARI PER LA ZONA NR

Nell'ambito denominato "Roccolo Duello", contraddistinto sulle tavole del Piano delle Regole in scala 1:5000 Tav. 1Ca e 1:2000 Tav. 1Cb con il simbolo (PA12) è consentito un intervento di ristrutturazione urbanistica con l'attribuzione di una specifica volumetria aggiuntiva di 600 mc, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve conservare le caratteristiche antropologiche dell'impianto originario del roccolo
- la volumetria aggiunta deve essere progettata con caratteristiche architettoniche che garantiscano un corretto inserimento ambientale;
- la proprietà deve assumere gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ed in particolare quelli relativi alla riqualificazione della strada di accesso e la sua prosecuzione fino al sentiero che collega la località Duello col nucleo abitato di Sueglio.

Qualora la proprietà intenda sottoscrivere un impegno unilaterale nel quale assume gli oneri sopra riportati, l'attuazione del comparto potrà avvenire attraverso il permesso di costruire.

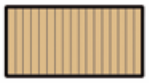
- il progetto di P.A. dovrà prevedere l'adozione di tecnologie edilizie orientate al risparmio energetico, utilizzare i criteri di sistemazione del suolo attenti alle problematiche di governo delle acque e utilizzare apparecchi luminosi esterni, ai sensi dell'art. 9 della Legge 17/2000 e smi.
- a tutti i fabbricati individuati nella presente zona omogenea che non siano stati già oggetto di interventi di ristrutturazione o ricostruzione è consentito un intervento di recupero similmente a quanto previsto nell'art. **44** delle presenti Norme riguardanti i fabbricati in disfacimento.

Più dettagliatamente il recupero può prevedere la demolizione e ricostruzione sul sedime originale aumentabile per adeguamenti igienici e tecnologici del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra con le caratteristiche tecniche indicate al punto 3) dell'art. **44** sopraccitato.

Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA


T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano posto in prossimità dei nuclei storici, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente con incremento art. **40** NTA
Altezza massima	ml. 10.00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente
Dai confini	= Preesistente
Tra edifici	= Preesistente

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati "preesistente" potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *pari al preesistente*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.
- L'ambito identificato sulle Tav. 1Ca e 1Cb del Piano delle Regole con il simbolo [ç] a Sueglio deve mantenere al piano terra ed al primo piano la destinazione d'uso Bar e ristorante negli spazi già destinati a tale uso.
- Nell'ambito identificato sulle Tav. 1Ca e 1Cb del Piano delle Regole con il simbolo [#] a Vestreno, al fine di favorire la realizzazione di un'attività commerciale a servizio dei cittadini, è possibile la realizzazione di un intervento che prevede l'ampliamento del fabbricato esistente per 70 mq su due piani (seminterrato e terra) a condizione che l'intero piano terra sia destinato ad attività commerciale; al primo piano, è consentito un ulteriore ampliamento di circa 70 mq, a destinazione residenziale.
  Per quanto riguarda le distanze dai confini e dalle strade, l'intervento deve rispettare le norme contenute nel codice civile.

Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambito del tessuto urbano di recente formazione costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,20
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	7,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5,00

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

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

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.
La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.
E' consentita una distanza tra fabbricati di m. 6, tra fronti non prospicienti.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

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

- Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

Art. 22 – T3 - Tessuto residenziale in trasformazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T3 - Tessuto residenziale in trasformazione

Ambiti di espansione del tessuto urbano, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI
Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,0
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	40%
Altezza massima	ml. 7,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00	

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00	
Tra edifici altezza edificio più alto	ml. 0,00	(minimo ml. 10.00)

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

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

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

- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

- I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20.

9. NORME PARTICOLARI

La porzione di costruzioni da adibire ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50 % del volume totale realizzabile.
L'area di parcheggio di accesso pubblico da prevedere all'esterno della recinzione è quella indicata all'art. **5.1** delle presenti NORME TECNICHE.
Per interventi sottoposti a P.A. le distanze minime tra edifici all'interno del Piano potranno essere ridotte fino a mt. 6.

- Lo studio del Piano Attuativo (PA4) nel Comune di Vestreno dovrà prevedere una edificazione concentrata che assecondi la conformazione morfologica del terreno, evitando il più possibile sbancamenti e murature di sostegno.

- Lo studio dei Piani Attuativi (PA8) e (PA9) nel Comune di Sueglio, dovrà prevedere la risoluzione delle problematiche di accesso e di viabilità reciproca, valutando soluzioni che non pregiudichino il razionale utilizzo delle aree.
- Nell'area contraddistinta con il simbolo **[§]** nel Comune di Sueglio è possibile la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale ed il Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria, con opere poste a carico della proprietà. Il progetto di tali opere dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico dell'Unione ed il Certificato di agibilità è subordinato alla corretta esecuzione delle opere.

Art. 23 – T4 - Tessuto residenziale in ambito montano.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T4 - Tessuto residenziale in ambito montano

Tessuti residenziali in ambito montano

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 0.8
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	40%
Altezza massima	ml. 7,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00
La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5) ml. 0,00
Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)
La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

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

- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9.

Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento

Ambito del tessuto urbano di recente formazione, costituito da edifici per attività produttive sia in ambiti pianificati che in ambito urbano o periferico

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.
Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 40% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 150 mq. di S.l.p.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insediamenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, attività ricettive ed agricole.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 6,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00
La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini 1/2 altezza
con un minimo ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00
La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00. salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)
  In queste aree è possibile l'attuazione delle previsioni di piano sia attraverso un Piani degli Insediamenti Produttivi che attraverso un Piano di Lottizzazione convenzionata.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.

- Gli interventi ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati
  I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.

- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

8. NORME PARTICOLARI

La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. **4.9.3** delle NORME TECNICHE determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell'azienda. Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **38** delle presenti NORME TECNICHE
I Piani Attuativi situati nel Comune di Vestreno dovranno contenere una relazione geologica-geotecnica e prevedere l'introduzione di elementi di mitigazione ambientale.
L'ambito in comune di Vestreno, contrassegnato dal simbolo PA 14 deve essere attuato mediante un Piano attuativo comprendente anche il fabbricato agricolo esistente. Il P.A. deve indicare mediante un progetto di sviluppo complessivo, il corretto rapporto tra le attività agricole ed agrituristiche con quelle artigianali. Il fabbricato di nuova edificazione deve essere collocato all'interno dell'area artigianale del PA, con una superficie coperta massima di mq 800 ed un'altezza massima di 5 mt.

Art. 25 – T6 - Tessuto produttivo in ambito di cava.

Area non soggetta a trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA

T6 - Tessuto produttivo in ambito di cava

Ambiti del tessuto produttivo in zone periferiche, a servizio delle cave di feldspato

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti industriali ed artigianali per l'attività estrattiva, deposito e lavorazione dei materiali.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali e commerciali, attività ricettive ed agricole.

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Rapporto di copertura : in questi ambiti è consentita la realizzazione di volumi necessari al ciclo produttivo

Altezza massima ml. 7,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00
La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini 1/2 altezza
con un minimo ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00 salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

8. NORME PARTICOLARI

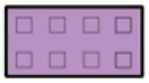
- E' consentita l'installazione di attrezzature per la lavorazione di inerti, quali tramogge, nastri trasportatori, impianti per il calcestruzzo, ecc. , senza che le stesse siano considerate ai fini dei calcoli volumetrici.

- La distanza dai confini sarà pari a 1/2 della altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00 salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

Art. 26 – T7 -Tessuto turistico alberghiero

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA


T7 - Tessuto turistico alberghiero

Ambiti con presenza di attività turistiche e alberghiere

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,5
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima	ml 9

5. DISTANZE MINIME

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

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale .
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

8. NORME PARTICOLARI

- Nell'ambito identificato sulle Tav. 1Ca e 1Cd del Piano delle Regole con il simbolo [%] in località Monte Lavadee gli interventi potranno avere un incremento non superiore al 30%, indipendentemente dall'indice fondiario.

- Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 40 delle presenti norme.

- L'ambito in Comune di Vestreno, località "La Cros" identificato sulle Tav. 1Ca e 1Cb del Piano delle Regole con la simbologia (PA 13) ha assegnato in luogo dell'indice fondiario, una volumetria una tantum di 2500 mc complessivi.
Ai sensi del 3° comma dell'art. 12 della legge 12/2005 il Consiglio dell'Unione in fase di approvazione del Piano Attuativo, può assegnare a suo insindacabile giudizio, una volumetria superiore a quanto sopra riportato fino ad un massimo di 4000 mc, purché l'intervento sia coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e rispetti i seguenti requisiti:
- la distribuzione dei volumi deve avvenire in diversi corpi di fabbrica al fine di consentire una corretta distribuzione delle volumetrie in relazione all'andamento altimetrico dell'area;
- la tipologia architettonica dei fabbricati deve essere assimilabile all'architettura spontanea dei luoghi, con l'utilizzo dei materiali idonei all'inserimento ambientale quali la realizzazione delle murature esterne in pietra a vista, tetto in legno con pendenze tradizionali, serramenti ed eventuali balconi in legno;
- la realizzazione a carico della proprietà di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'intervento, quali a titolo esemplificativo, la riqualificazione della viabilità di accesso, il potenziamento dell'acquedotto e gli allacciamenti necessari, il collegamento alla fognatura.

Art. 27 – T8 - Tessuto tecnologico

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T8 - Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, chioschi o edifici al servizio delle attività, depuratori.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita Deliberazione Consiliare.

4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

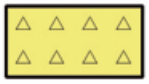
6. NORME PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 4 della L. 11.05.2001 n. 11, gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati quali zone dove è consentita l'istallazione di impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione con le modalità e le procedure contenute nella legge sopraccitata e successivo regolamento.

Art. 28 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA


ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per istruzione inferiore.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Parcheggi o verde attrezzato.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

6. NORME PARTICOLARI

Art. 29 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per il culto, oratori.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Colonie, case per ferie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

6. NORME PARTICOLARI

Art. 30 – RS - Rispetto stradale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

RS - Rispetto stradale

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

4. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione limitatamente alle destinazioni di zona di cui al comma 4.

5. DISTANZE MINIME

Per le nuove costruzioni: dal ciglio stradale in base alle disposizioni del codice della strada.

Dai confini di proprietà privata ml 5,00
Tra edifici ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore alla preesistente

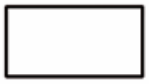
6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 40 delle presenti norme.

Art. 31 – AG - Aree destinate all'agricoltura

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

SIMBOLOGIA DI ZONA


AG - Aree destinate all'agricoltura

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
  a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
  b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
  c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezza massima :

- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 40 delle presenti norme.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.

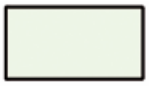
9. NORME PARTICOLARI

Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale è consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale.

Art. 32 – AP - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Ambito con valenza naturalistica e paesaggistica ambientale ed ecologica parzialmente destinata ad attività agricola.

SIMBOLOGIA DI ZONA



AP - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Valgono gli indici volumetrici e dimensionali previsti nella zona AG – Aree destina te all'agricoltura.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto all'esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40; gli ampliamenti dovranno rispettare le norme del Codice civile.
Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.
Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.
- Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:
  - reticolo idrografico superficiale
  - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
  - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico
- Sono ammessi i "caselli da caccia" con una slp non superiore a mq. 3 purchè la loro realizzazione avvenga senza movimenti di terra e senza opere fisse, con l'utilizzo di materiali e tecniche congrue ed adeguati al paesaggio ed al contesto ambientale in cui si collocano, con l'obbligo di smantellamento al temine del periodo di utilizzo.
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità, dei muri di sostegno esistenti.

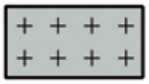
9. NORME PARTICOLARI

Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale è consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale.

Art. 33 – RC - Rispetto cimiteriale

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA


RC - Rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee.
Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima	ml. 4,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini codice civile	ml. 5
Tra edifici codice civile	ml. 10

6. NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Art. 34 – Definizione degli interventi

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004. Un'ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12. Il regolamento che i comuni approvano ai sensi dell'articolo 29, della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 , deve contenere la disciplina delle modalita' costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilita' degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Art. 35 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.
Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.
E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.
Dette opere saranno di norma interrate e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.
Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui competa l'obbligo di esecuzione delle opere.
Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.
Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implichino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Art. 36 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con apposita simbologia nelle zone di Sommafiume e Vestreno, sono individuate dal P.G.T. quali zone dove è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopraccitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione e rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.

Art. 37 – Piano di sviluppo aziendale

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate all'agricoltura, presentate ai sensi della Parte II- Titolo III della Legge Regionale 12/2005, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Art. 38 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone Produttive dovranno essere sottoposti all'atto della richiesta di agibilità, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;

- il numero degli addetti previsti;

- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonchè agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;

- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;

- la rete della viabilità e degli eventuali trasporti esistenti e la sua idoneità con riguardo alle esigenze della produzione e a quella degli addetti, qualora si tratti di attività produttiva che impieghi più di 20 addetti.

La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti, con una ditta specializzata revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 39 – Autorimesse private - Fabbricati accessori

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole , è ammessa nelle zone NA, NR, T1, T2, T3, T4, T5, AG, AP.
Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.
Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.
E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile di superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di ml 2.50 nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato principale.
I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.
I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).
La realizzazione di autorimesse può essere prevista anche a confine delle strade comunali esistenti, purchè esistano le seguenti condizioni:

- i terreni siano posti al di sotto della quota stradale di almeno mt. 2,80;
- la proprietà si impegni con formale impegno unilaterale a realizzare la struttura e la copertura del manufatto atta a sopportare un carico stradale compatibile con il tipo di strada pubblica ed a cedere al Comune l'area in superficie nel caso in cui l'Ente dovesse intervenire a modificare o allargare la strada, il tutto senza indennizzo alcuno.
- è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, richiedere la destinazione a parcheggio di uso pubblico del lastricato.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico, ove la situazione altimetrica lo consenta, è possibile realizzare nel sottosuolo autorimesse sia ad uso privato che commerciale, con distanza dal ciglio stradale definita dall''amministrazione comunale nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, previa convenzione con il Comune contenente:

- cessione gratuita al Comune dell'area in superficie dell'intero lotto, debitamente attrezzato secondo la soluzione progettuale approvata dall''Amministrazione Comunale;
- realizzazione di strutture e copertura del manufatto atta a sopportare un carico stradale di seconda categoria.

Art. 40 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1980 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrici previsto dal precedente P.R.G.
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici , funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell' esistente fino ad un massimo di mc.200;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee, per le distanze di cui all'art. 4 commi 14, 15, 16 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T2 e T3 soltanto per i casi di sopralzo dei fabbricati.
- nelle zone NA e NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani abitabili e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art. 41 – Standard urbanistici comunali

Il Piano dei Servizi ha stabilito che le aree per attrezzature al servizio di insediamenti direzionali, commerciali e turistiche devono essere previste nella misura minima del:

- 100% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione e del tessuto produttivo di completamento.

- 75% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone omogenee del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano saturo e di completamento. Di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- 200% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti di grande struttura di vendita secondo i disposti dell'art. 4 comma 5 della Legge Regionale n. 14/1999.

Art. 42 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano il tracciato "Linea Cadorna" e sentieri di interesse panoramico e paesistico.
Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.
- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari luminosi.

Art. 43 – Ambiti di interesse paesaggistico

Gli ambiti di nuova edificazione nel Comune di Vestreno, perimetrati sulle Tavv.1Ca e 1Cb del Piano delle Regole con apposita simbologia , in considerazione della rilevanza paesistica e panoramica stabilita dal PTCP, la progettazioni architettonica tiene conto dei seguenti criteri:

-i progetti devono essere collocati in modo di assecondare l'andamento naturale del terreno, riducendo il più possibile gli sbancamenti e la realizzazione di murature di sostegno.
-i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani (lago)
-l'impiego dei materiali e delle tipologie edilizie deve essere di tipo tradizionale, con le facciate realizzate in intonaco al civile, colori tenui da definire con sopralluogo, manto di copertura in colore assimilato a quello dei fabbricati rurali.
-la tipologia edilizia deve escludere edifici a schiera o a gradoni e ricercare una lunghezza delle fronti proporzionata con il contesto urbano, comunque non superiore a mt. 18.

Art. 44 – Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA – NR – T1 - AG, AP, RS, che sono in completo disfacimento, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:
1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, con lo scopo di ricostruire le misure originali dei fabbricati.
2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra. L'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile.
3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piotte locali o materiali similari, con pendenza minima delle falde 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Art. 45 – Definizione delle attività commerciali

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art. 46 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale n. 3/2000) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)
La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art.38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 1 MS1 Superficie di vendita < mq.600 > mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 2 MS1 Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 600
- Grandi strutture di vendita GS Superficie di vendita > mq. 1.500
- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Centro commerciale media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:
- La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250
- L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.
- L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Art. 47 – Localizzazione delle attività commerciali

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 del Regolamento regionale si individuano i seguenti contesti:

a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato e si applicano i disposti dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000 con esclusione dei commi 5.2-6-7-8.
d) Ambiti extraurbani : comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non aedificandi, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Art. 48 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. **5.2** delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.
La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.
Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

Art. 49 – Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano, del tessuto produttivo e tecnologico, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 2.00.

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.
La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi , alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.
Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Aree per attrezzature di interesse comune:

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzatura presenti sulle aree di loro pertinenza.

Norme generali per tutte le zone:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 3 dal ciglio stradale, salvo

maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Lo zoccolo in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m 2 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m 1,5.
Le nuove recinzioni prospicienti strade pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m 0,75 dall'asse della strada.
Qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati stradali, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente che la larghezza minima della strada pari a m 1,50.

Art. 50 – Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.
Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Art. 51 – Impianti di depurazione – fascia di rispetto

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti l'impianto di depurazione è localizzato in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 mt in edificabile come prescritto dalla delibera del 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque.

Art. 52 – Norma particolare per l'Unione dei Comuni

Il Piano di Governo del Territorio è approvato dall'Unione dei Comuni della Valvarrone, in attuazione agli artt. 2 e 7 del regolamento dell'Unione stessa.
In conseguenza di ciò tutti i poteri attribuiti al Comune, al Sindaco, alla Giunta, al Consiglio Comunale sono delegati rispettivamente all'Unione dei Comuni, al Presidente, alla Giunta, al Consiglio dell'Unione stessa.
Nel caso in cui l'Unione dei Comuni dovesse sciogliersi, il Piano di Governo del Territorio verrà automaticamente trasferito ai singoli Comuni per il territorio di loro competenza, salvo che i Comuni non decidano diversamente.
Nel caso in cui l'Unione dei Comuni dovesse trasformarsi in un unico Comune, il presente P.G.T. diverrà il piano del Comune Unico.
Per quanto riguarda l'approvazione di opere pubbliche in variante al P.G.T. ai sensi della Legge 1/78 e/o della Legge Regionale 23/97, si procederà con le seguenti modalità:

- il Comune interessato approva il progetto dell'opera pubblica, richiedendo all'Unione dei Comuni una successiva approvazione per quanto riguarda gli aspetti urbanistici.
- l'Unione dei Comuni approva a sua volta il progetto sotto il profilo urbanistico, variando di conseguenza il Piano di Governo del Territorio vigente.

Art. 53 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.
L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.
I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.
Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 1
Art. 1 – Il Piano delle Regole 1
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche 1
Art. 3 – Deroghe - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico 1
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici 1
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq) 1
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq) 1
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq) 2
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq) 2
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq) 2
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq) 2
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq) 2
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) 2
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.) 2
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.) 3
4.11 - Rapporto di copertura. 3
4.12 - Indice di saturazione del lotto 3
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.) 3
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.) 3
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.) 4
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.) 4
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.) 4
4.18 - Comparti edificatori. 4
4.19 Piano di campagna. 4
4.20 Aree a parcheggio – Posto auto . 4
4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante 5
4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti. 5
4.23 - Prescrizioni generali. 5
Art. 5 - Parcheggi 5
5.1 - Edilizia residenziale. 5
5.2- Edilizia non residenziale. 6
Art. 6 - Tutela del verde. 6
Art. 7 – Destinazioni d'uso 7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 8
Art. 8 – Strumenti di attuazione del P.G.T 8
Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo 8
Art. 10 – Intervento Edilizio diretto 8
Art. 11 – Zone di recupero 9
Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi 9
Art. 13 – Programmi integrati di intervento 10
Art. 14 – Utilizzazione degli indici 10
Art. 15 – Asservimento dell'area impegnata. 10
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 11
Art. 16 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina 11
16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato 11
16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola 11
16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 11
16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica 11
Art. 17- Immobili assoggettati a tutela 12
Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione. 13
Art. 19 – NR - Nucleo rurale. 18
Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo 21

Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento 23
Art. 22 – T3 - Tessuto residenziale in trasformazione. 25
Art. 23 – T4 - Tessuto residenziale in ambito montano. 27
Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento. 29
Art. 25 – T6 - Tessuto produttivo in ambito di cava. 31
Art. 29 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune 37
Art. 31 – AG - Aree destinate all'agricoltura 39
Art. 32 – AP - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed 41
ecologiche 41
Art. 33 – RC - Rispetto cimiteriale 43
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 44
Art. 34 – Definizione degli interventi 44
Art. 35 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica 44
Art. 36 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione 44
Art. 37 – Piano di sviluppo aziendale 45
Art. 38 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento 45
Art. 39 – Autorimesse private - Fabbricati accessori 46
Art. 40 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti 46
Art. 41 – Standard urbanistici comunali 47
Art. 42 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico 47
Art. 43 – Ambiti di interesse paesaggistico 48
Art. 44 – Fabbricati in disfacimento 48
Art. 45 – Definizione delle attività commerciali 48
Art. 46 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali 49
Art. 47 – Localizzazione delle attività commerciali 49
Art. 48 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali 50
Art. 49 – Recinzioni 50
Art. 50 – Barriere Architettoniche 51
Art. 51 – Impianti di depurazione – fascia di rispetto 51
Art. 52 – Norma particolare per l'Unione dei Comuni 51
Art. 53 – Norme finali 52
INDICE 53