Regione Lombardia

COMUNE DI RANCO

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole (art. 10 L.R. 12/05)

INTERO TERRITORIO

NORMATIVA

elaborato

PR
0.1

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettisti: *dott. ing. Stefano Franco* *(responsabile di progetto)*
dott. arch. Silvia Ghiringhelli
dott. arch. Claudio Scillieri

Allegato alla delibera di approvazione n.° ..... del .....

Il Segretario comunale:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
APPLICAZIONE DEL PIANO

1.Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, l'assetto dell'intero territorio comunale.
2.Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T..
3.Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4.Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
5.Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni e dal Regolamento Edilizio.
6.Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.
7.Essi sono:
a)INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, denuncia di inizio attività);
b)PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale).
8.Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del PIANO DELLE REGOLE mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

ART. 2
DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1) **St** = Superficie territoriale. Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**It**), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa comprende:

a) le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete

b) le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete

c) le eventuali fasce di rispetto

2) **Sf** = Superficie fondiaria. Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria **Sf** corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.).

In tale superficie è compresa quella eventualmente da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire, impegno unilaterale alla cessione gratuita alla A.C. della porzione di area destinata a strada.

3) **Sc** = Superficie coperta. La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad un massimo di ml. 1,50 di sporto.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se debordanti dal perimetro del fabbricato soprastante.

4) **Rc** = Rapporto massimo di copertura. Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto.

5) **It** = Indice di edificabilità territoriale. Rappresenta il rapporto fra superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo Art. 3 e la superficie territoriale (**St**).

6) **If** = Indice di edificabilità fondiaria. Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo Art. 3 e la superficie fondiaria (**Sf**).

ART. 3

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

1 - **Slp** = Superficie lorda di piano

1.1 = Per gli edifici residenziali e per i servizi alla residenza di cui all'art. 7, comma 8, punto 2 in progetto la Slp coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ovvero la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, di eventuali scale, di logge e balconi.

1.2 **=** La Slp degli edifici residenziali esistenti è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di ml. 3,00; il volume geometrico dell'edificio è determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fronte dell'edificio.

2 - **H**= Altezza del fabbricato (H max. e H min.) = Esclusivamente ai fini delle presenti norme, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00 .

In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno.

3 - **Hmf** = La risultante della media delle altezze dei vari fronti del fabbricato; l'altezza di ciascun fronte di fabbricato viene determinata come differenza fra il punto più alto della facciata e la quota del piano naturale di campagna corrispondente al piede della facciata prima di eventuali sterri o riporti.

4 - **V** = Volume. Il calcolo del volume per ogni riferimento di legge o normativa (con esclusione del calcolo degli oneri urbanizzativi) in cui sia previsto il riferimento al volume dell'edificio, si ottiene moltiplicando la superficie lorda di piano (**Slp**) per l'altezza teorica interpiano di m.3,00 per quanto riguarda gli edifici residenziali, sia urbani sia rurali, e gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale sino ad un massimo di m. 4,50.

5 - **UI** = Unità immobiliare. Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e

completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6 - **Superfetazioni**. Si intendono le aggiunte, non autorizzate, ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che - pur debitamente autorizzate - sono prive di valore architettonico e non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura fisiologica di un monumento (ad esempio: tettoie, depositi, attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di cortili.

7 - **Sagoma di un edificio**. E' l'inviluppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio.

8 - **Lotto** Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

9 - **Area di pertinenza**. Si intende come tale quella asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Per gli immobili esistenti già ricompresi in Piani Attuativi si intende area di pertinenza quella corrispondente ad **If** = 0,20 mq/mq. ovvero se minore, quella dell'atto abilitativo.

10 - **Pensiline**. Strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

11 - **Parcheggi**. Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa, parcheggio e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:
- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria):
destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

12 - **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme.** Edifici esistenti, o per i quali sia stata data comunicazione dell'inizio lavori, alla data di adozione delle presenti norme.

13 - **Altezza interna dei sottotetti.** L'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di ml. 2,40 calcolata come rapporto tra il volume geometrico dello spazio interno costruito sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la superficie interna complessiva del solaio stesso. L'imposta della linea di gronda non può superare l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile di oltre cm. 80.

ART. 4
MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1.Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati a tutte gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.

2.All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi esistenti e spazi esistenti attualmente non utilizzati.
3.Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi o all'interno di Ambiti di Trasformazione Urbanistica, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
4.In tutto il territorio comunale, tranne che per gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, l'indice di edificabilità (**If**) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di ampliamento di edifici fino a due unità immobiliari esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (**If**) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 25 di superficie lorda di piano (**Slp**).
5.La facoltà di ampliamento prevista dal precedente comma può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito.
6.Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal comma 4 del presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di zona relative all'altezza degli edifici (**H** e **Hmf**) alla distanza degli edifici dai confini, alla distanza tra fabbricati e dalla distanza degli edifici dalle strade.

ART. 5
ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2.Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3.Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, i seguenti elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- PS 2.1 Sistema dei servizi
- PS 3 Sistema della mobilità
- PS 4.2 e 4.3 Sistema ambientale
- PR 2.1 e 2.2 Individuazione ambiti
- PR 3 Nuclei di antica formazione

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 6
MODALITÀ DI INTERVENTO

1.Al fine di garantire nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);

2.Gli interventi previsti nei Piani Attuativi obbligatori compresi negli ambiti di cui al precedente comma 1, potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate in sede di prima attuazione dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

3.In tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato, anche nell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree soggette a specifica e particolare disciplina, trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino al 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento, agli interventi edilizi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nonché ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

4.Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.

ART. 7
CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1.Le specifiche previsioni riguardanti gli ambiti disciplinano le destinazioni dei manufatti da realizzare e di quelli esistenti, soggetti ad interventi edilizi, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 8.

2.Le schede relative ai vari ambiti che costituiscono parte integrante delle presenti norme indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

3.In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

4.L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
5.Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
6.La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
7.Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
8.Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vengono elencate di seguito le categorie di destinazioni aventi rilevanza urbanistica. Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.

1. Residenza:
abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini.

2. Servizio alla residenza:
esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; studi di artisti, produzione di articoli artigianali artistici, idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticcieri; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/ sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; sale gioco; attività similari.

3. Attività terziarie, direzionali, commerciali, artigianali e industriali di produzione:
uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.

4. Attività di tipo agricolo
aziende agricole, allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, ecc..

5. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico; attività ad esse assimilabili.

ART. 8
COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

9.Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza.

10.Possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la Slp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

11.Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al 2° comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della Slp, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire soprelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

ART. 9
PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

1.I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.

2.I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.

3.Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante, si intendono vincolanti ed obbligatorie.

4.In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale con le procedure di cui alla L.R. 23/97 e successive modificazioni e integrazioni.

5. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono

6.E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche nella misura di mq. 36,00 per ogni 100,00 mq di Slp.

7.È fatto altresì obbligo al soggetto attuatore di reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

ART. 10
PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1.Sono fatti salvi i piani attuativi per i quali si sia già iniziato l'iter procedurale per l'approvazione alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

2.E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

ART. 11
LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

1.Limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra i fabbricati è di ml. 10,00, derogabile all'interno di piani attuativi (PA).

ART. 12
DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI AMBITO

1.Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 11, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate.

2.Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 1,50.

3.Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze: m. 3 nelle nuove costruzioni e quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle soprelevazioni.

4.Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.

5.Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

6.Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a 10 cm., negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.

7.E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.

8.Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.

9.In tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica e particolare disciplina è consentita, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile, la realizzazione di tettoie/pergolati aperti sui quattro lati, anche a confine di proprietà, con copertura in materiale leggero, di superficie massima pari a 50 mq ed altezza massima al confine pari a m 2,40 e la

realizzazione di ricoveri attrezzi prefabbricati in legno di superficie massima pari a mq 10. Le costruzioni accessorie che risultano soddisfare le condizioni di cui sopra non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (**If**), non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**) ma devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 13.

ART. 13
DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1.Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalla strada, vengono definite dal successivo art. 14.

2.Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 1,50.

3.I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.

4.Per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo e comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile e comunque si dovrà osservare una distanza di almeno ml. 2,00 dal confine stradale.

5.L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. 4,50 dall'allineamento stradale che comprende l'eventuale marciapiede.

6.Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.

7.Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

8.Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto.

ART. 14
ALLINEAMENTI

1.Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di provvedimento amministrativo, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2.Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3.L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4.Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

ART. 15
SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1.L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

2.Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

3.L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4.Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 16
DISCIPLINA DEL COLORE E DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1.Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.

2.Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

3.Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

4.Il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

5.Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

6.Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

7.Per tutte le restanti parti del territorio, per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre, anche in questi casi, tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

ART. 17
DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI PISCINE AD USO PRIVATO

1. Ad esclusione delle aree boscate e dei nuclei di antica formazione, è consentita la realizzazione di piscine ad uso privato a condizione che non alterino i profili morfologici del terreno. Sono vietate le piscine fuori terra.

2.Nelle aree boscate e nei nuclei di antica formazione è consentita la realizzazione di piscine ad uso privato sono nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.
3.Per le distanze dai confini valgono le disposizioni previste dal Codice Civile all'Art. 889 - "Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi".
4.Per l'alimentazione idrica delle piscine realizzate in fondi che hanno l'affaccio sulle sponde lacustri è fatto obbligo di utilizzare l'acqua del lago previa regolare autorizzazione.

ART. 18
RECINZIONI E OPERE DI SOSTEGNO

1.Le opere di recinzione comprese le siepi possono sorgere lungo i confini di proprietà, purché di tipo trasparente e per una h max di ml. 2,50 misurato dal terreno naturale esistente più elevato, ma non lungo i confini con aree pubbliche.
2.per motivi do ordine estetico e panoramico, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, può limitare l'altezza complessiva della recinzione e imporre che tutta o una parte di essa sia trasparente.
3.Le recinzioni verso aree e strade pubbliche e private aperte al pubblico non possono superare l'altezza max di ml. 2,00 misurata dal piano stradale o del marciapiede o del terreno naturale esistente più elevato; l'eventuale basamento o muro alla base non deve superare l'altezza max di ml. 0,50; la recinzione sovrastante deve essere del tipo trasparente.
4.Sono vietate le opere di recinzioni aventi aspetto indecoroso o a carattere provvisorio (steccate, palizzate o assiti) tranne che per le recinzioni di cantieri edili aperti.
5.Sulle opere di recinzioni non possono essere applicati elementi che pregiudichino la visibilità (teli opachi di qualsiasi genere, ecc.) turbino l'estetica o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).
6.I muri di sostegno lungo i confini di proprietà non possono superare, a meno di casi eccezionali su cui l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, potrà dettare disposizioni particolari, l'altezza media di ml. 2,00 e max di ml. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o strade private aperte al pubblico non possono superare l'altezza media di ml. 1,50 e max di ml. 1,80. Sui muri di sostegno possono essere realizzate le normali opere di recinzione come dai commi precedenti. Comunque è facoltà della Amministrazione Comunale, sentita Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, imporre disposizioni diverse e più limitative al presente comma.
7.Inoltre,per le recinzioni ricadenti in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, l'Amministrazione Comunale, sentita Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, può imporre limiti o tipi diversi rispetto a quanto previsto dal presente articolo.
8.In prossimità dei crocicchi e delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione Comunale, sentita Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, potrà dettare caso per caso obblighi particolari per conseguire la predetta finalità.
9.Per le recinzioni in ambito agricolo valgono le disposizioni previste all'art. 35 delle presenti norme.

ART. 19
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporne il progetto e provvederne la realizzazione.

3.E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

ART. 20
AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme i nuclei di antica formazione, i beni ambientali, i beni storico-artistici monumentali, edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, le aree di pregio, le aree interstiziali e aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata di cui all'art. 5 delle presenti norme, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico all'interno delle quali sono individuate le aree di pregio, le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e gli edifici residenziali in zona agricola-boschiva.

2.Nelle presenti norme e nelle schede allegate alle presenti norme, vengono indicati i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale per gli edifici, aree ed ambiti sopra elencati.

TITOLO III
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 21
APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1.Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tav. PR 2.

2.Tali aree sono individuate ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 22
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1.Per quanto riguarda gli edifici ricadenti negli ambiti di cui al punto 1 dell'art. 22 delle presenti norme, per interventi di manutenzione ordinaria si intendono esclusivamente quelli relativi alle parti interne degli edifici; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modifica delle caratteristiche storico ambientale degli edifici stessi.

Art. 23
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1.La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di Slp o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1.2 dell'art. 1 delle presenti norme.

2.Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazioni non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei capoversi seguenti.

3.Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.

4.Nei casi in cui l'altezza del piano sottotetto, in almeno il 40% della sua profondità (per ogni falda) sia in media superiore a ml. 2,40, allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari a cappuccina o abbaino.

5.La superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad 1/6 di quella della superficie del piano orizzontale illuminato e comunque ogni singolo lucernario non deve superare la larghezza max. di ml. 1,00 e l'altezza max. di ml. 1,20.

6.Per raggiungere questi sottotetti è possibile istallare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7.Non é consentita la modifica delle pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo ambientale dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.
8.Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che la superficie del serramento non ecceda i mq. 2,00 e comunque non sia maggiore di 1/8 della superficie del vano da illuminare e non vi siano altre finestre in una fascia orizzontale di ml. 2,00 e verticale di ml. 2,50 (misurate dall'asse della finestra di cui si chiede autorizzazione per l'apertura per la fascia verticale e dal calpestio dal solaio del piano interessato all'apertura della finestra per quello orizzontale).
9.I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello. Tutte le operazioni edilizie relative alla eliminazione di tali balconi sono realizzabili a titolo gratuito (D.P.R. 380/2001, art. 17, comma 2, lettera e).
10.Gli interventi di ristrutturazione edilizia, fatto salvi gli interventi fin qui specificatamente previsti, non debbono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Art. 24
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1.Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, questa categoria di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, é proibita.
2.Sono consentiti interventi di nuova costruzione solo all'interno di programmi integrati di intervento di cui al successivo art. 26, comma 2.

Art. 25
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1.Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, questa categoria di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, é proibita.
2.Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "*bonus*" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi è ammesso l'intervento della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità

ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la Slp esistente calcolata come previsto dall'art. 3, comma 1.2, delle presenti norme.

Art. 26
INTERVENTI MINORI

1.Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.

2.Tutti gli interventi elencati nel presente articolo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

3.Sono gli interventi volti alla installazione di:

a) - insegne commerciali, targhe professionali e simili;

b) - cartellonistica murale o a struttura portante propria;

c) - distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

d) - tende solari sul suolo pubblico;

e) - impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;

f) episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Art. 27
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1.La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 21 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione dei contenuti prescrittivi delle schede 8, 9, 10, 11, e 12 allegate alle presenti norme.

2.Queste schede individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nella tavola di cui sopra, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

Art. 28
DESTINAZIONI D'USO

1.Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 21 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici.

2.Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali quali: residenza, servizio alla residenza, attività terziarie, direzionali, commerciali, artigianali, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale purché compatibili con la residenza e abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente.

3.Sono escluse le seguenti attività: discoteche/ locali notturni, sale da gioco e attività similari.

4.Sono consentite attività artigianali di produzione purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché ad ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo (salvo domestiche attività residuali intendendosi per esse pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti).

Art. 29
NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1.A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli dal contesto e dalla tradizione.

2.Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.

3.Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

4.Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.

5.Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.

6.Mantenimento di archi e volte - E' proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradossatura delle volte.

7.Sostituzione di solai - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.

8.Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.

9.Riqualificazione di volumi superfatti - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, é consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi

abusi edilizi e/o volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.

10.Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi in cotto color naturale o tegola marsigliese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "*mansard*". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo in cotto color naturale o o tegola marsigliese. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale, salvo che negli edifici di cui alle schede 8 e 9 delle presenti norme in cui l'introduzione di qualsiasi tipo di abbaino è vietato. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

11.Gronde e canali Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

12.Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvati dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale. E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "*UGLASS*".

13.Rivestimenti - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio cm 50, se in

pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "*opus incertum*" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.

14.Ringhiere e cancellate - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurato dal piano di spiccato al colmo. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

15.Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile istallare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

16.Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati ne modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

17. Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai

portoncini d'ingresso se non prospettono su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.

18.Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

Art. 30

NORME PER I PIANI ATTUATIVI

1.Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) anche quelle porzioni dei nuclei di antica formazione ove non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del P.G.T. mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

2.Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico edilizio:

a) <u>Limiti di densità edilizia</u>

Per interventi di ristrutturazione edilizia le densità edilizie non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quelle esistenti; in entrambi i casi è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al comma 5 dell'art. 5 delle presenti Norme con la specificazione di cui al comma 2 dell'art. 25 delle presenti Norme.

b) <u>Limiti di altezza degli edifici</u>

Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del nucleo di antica formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".

c) <u>Limiti di distanza</u>

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

TITOLO IV
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

ART. 31
MODALITÀ DI INTERVENTO

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

2.In tali aree gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi salvo ampliamenti per le attività agricole esistenti fino ad un massimo di mq. 100,00 di Slp di cui per la residenza agricola fino a mq. 60,00. Nel caso questi ampliamenti comportino la realizzazione di nuovi edifici, essi devono essere realizzati nell'ambito di un raggio di ml. 50,00 dagli edifici esistenti.

3.Tutti gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, delle strutture, recinzioni o manufatti destinati agli usi agricoli, alla zootecnia ed alle attività florovivaistiche, ed in particolar modo gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, nonché tutti gli interventi, anche di tipo tecnologico - quali palificazioni elettriche o telefoniche - comunque insistenti su zone agricole sono strettamente subordinati all'esito favorevole della procedura di esame paesistico dei progetti, da svolgersi ai sensi delle norme di settore vigenti e sulla base di idonea documentazione da presentarsi a carico del proponente.

4.Nel caso di movimenti di terra, escavazioni, perforazioni di pozzi, apertura di nuove strade, canalizzazioni, qualsiasi altra modifica del suolo anche sotto l'aspetto agronomico e del regime idrogeologico, dovranno essere presentate opportune relazioni idrogeologiche ed agronomiche. Le relazioni agronomiche dovranno mettere in evidenza lo stato attuale delle colture agricole e valutare, anche da un punto di vista paesistico, gli effetti che le nuove tecniche colturali e le eventuali attrezzature ad esse connesse avranno sul territorio.

5.La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture è subordinata a ad autorizzazione comunale; tale intervento è soggetto a parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, coadiuvato dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

6.Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 28.12.2004, n. 27 e s. m. e i. per quanto di competenza.

ART. 32
PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1.La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.

2.Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.

3.Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali. Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto.
4.Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde. Nelle coperture è vietata la realizzazione di terrazzi.
5.Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura. È vietato apporre infissi e serramenti in alluminio anodizzato o cromato, o materiali similari, mentre sono da privilegiare quelli in legno naturale o verniciato; l'utilizzo di materiali diversi da quelli dianzi indicati potrà essere eventualmente autorizzato a seguito di presentazione di adeguata documentazione tecnica e di campioni colore.
6.Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connessure degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili. L'intonaco dovrà essere eseguito in malta bastarda e la tinteggiatura dovrà avere tonalità che si integrino con l'ambiente circostante. Sono consentite tinteggiature a base di calce, ai silicati, e/o pittura lavabile mentre è vietata quella con materiali plastici.
7.È vietata la realizzazione di strutture prefabbricate autoportanti in lamiera e in cemento nelle realizzazioni di tettoie e porticati
8.Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

ART. 33
AREE, EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA

1.Oltre a quanto previsto dal precedente art. 32, si dovranno rispettare le indicazioni contenute nei seguenti commi.
2.Le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di m 200 dal perimetro delle aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
3.Le porcilaie e le stalle dovranno distare da edifici residenziali esistenti e non di proprietà almeno, rispettivamente, 500 m e 300 m.
4.È tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

ART. 34
EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI

1.Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione si rimanda alle schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano

consolidato non soggetto a particolare disciplina, salvo quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

2.Per tali edifici non è ammesso alcun aumento di Sc, Slp, Hf così come definiti dagli art. 2 e 3 delle presenti norme.

ART. 35

RECINZIONI

1.Sono ammesse esclusivamente recinzioni strettamente pertinenti agli edifici ad uso abitativo, e limitatamente ai nuclei edilizi principali delle residenze. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con siepi o materiali naturali, oppure costituite da staccionata di legno di altezza massima di m 1,20, in colore naturale, formata da tre elementi orizzontali e, ogni due metri, un paletto infisso senz'altra opera direttamente nel terreno. Sono ammesse, in alternativa, recinzioni trasparenti, di tipo aperto, altezza max m 1,80, di cui i primi cm 30 possono essere realizzati in muratura, senza altra aggiunta in altezza di opere elettrificate o non elettrificate. È vietata la realizzazione delle recinzioni con pannelli prefabbricati in c.a. a vista.

2.Sono altresì ammesse, con le caratteristiche del comma precedente, esclusivamente recinzioni strettamente pertinenti alle stalle ed ai ricoveri fissi del bestiame, limitatamente ai nuclei principali di questi; in particolare, le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame non potranno prevedere recinzioni – fisse o mobili – per sviluppi lineari continui complessivamente superiori a m 500.

3.Le recinzioni in muratura esistenti potranno essere mantenute in pietra a faccia vista o intonacate con colori consoni con l'ambiente circostante.

TITOLO V
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 36
MODALITÀ DI INTERVENTO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1.Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE. di cui all'art. 4 delle presenti Norme, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione si rimanda alle schede n. 2 e 3 allegate alle presenti norme relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina. Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si rimanda a quanto previsto dalla scheda n. 6 allegata alle presenti norme.

2.per tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 37, solo per quanto previsto dai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

ART. 37
MODALITÀ DI INTERVENTO ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1.Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE. di cui all'art. 4 delle presenti Norme non sono ammesse edificazioni di alcun tipo e attività incompatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione delle attività agricole esistenti.

2.Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale ed alla riforestazione se prevista da appositi piani di riforestazione. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.

3.Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale e idrogeologico saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.

4.Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, prismate, ecc..

5.Sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.

6.L'attraversamento di canalizzazioni può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi

7.Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da stecconata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,20 (senza altra aggiunta in altezza di opere elettrificate o non elettrificate) ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

8.L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità

ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima. In questo caso, se avviene la cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. ed i.: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili private ricomprese in tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica e particolare disciplina.

9.Per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 15.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.

10.Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, ad eccezione della trasformazione del bosco, si rimanda a quanto previsto dal precedente art. 25, comma 2; per tali edifici non è ammesso alcun aumento di Sc, Slp, Hf così come definiti dagli art. 2 e 3 delle presenti norme.

11.Nella zona ricompresa tra Via Lungolago e Via Roma, adiacente sul lato Nord all'area di interesse pubblico di cui alla Scheda n. 5.8 del Piano dei Servizi, in cui la destinazione a fascia costiera di pregio si sovrappone alla destinazione ad area agricola, in deroga alle norme generali per le due destinazioni urbanistiche è consentita la realizzazione di una costruzione strettamente asservita alle attività agricole già insediate rivolta alla commercializzazione dei prodotti locali ed alle funzioni terziarie annesse, con esclusione di funzioni residenziali. Al fine di garantire il minimo impatto paesaggistico la costruzione dovrà mantenere sviluppo ipogeico con copertura a verde, rispettando il profilo morfologico a balze tipico dell'area e prevedendo un unico fronte fuori terra di sviluppo lineare massimo pari a 10 m per il quale si farà ricorso a materiali naturali e a soluzioni di elevato profilo architettonico, comunque da verificarsi in sede di Commissione Comunale per il Paesaggio.

TITOLO VI
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 38
AMBITO DI APPLICAZIONE

1.Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali nei limiti stabiliti dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95,S.O..

2.Nelle disposizioni che seguono il D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 è indicato con la denominazione "decreto legislativo".

ART. 39
DEFINIZIONI

1.Ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo, si intendono:

· per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

· per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

· per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1.500 mq.;

· per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;

· per centro commerciale, una media o una 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. Ai fini del presente decreto 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;

·

·

ART. 40
AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1.Nell'intero territorio comunale non è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali di qualsiasi tipo.

2.Per favorire l'insediamento di attività commerciali e paracommerciali all'interno degli ambiti urbani al fine di aumentare l'attrattiva sociale degli ambiti stessi ed offrire servizi agli utenti, nelle vie o tratti di vie sotto elencate, gli spazi al piano terra degli edifici presenti o da realizzarsi, qualora vengano adibiti a servizi alla residenza come definiti al comma 8 dell'art. 6 delle presenti norme (ad esclusione delle autorimesse pubbliche o private), ai soli fini del calcolo dei parametri edificatori, non costituiscono Slp e gli interventi edilizi relativi non danno luogo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria ed al pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione per il 50%:

▫ vie e piazze dei nuclei di antica formazione
▫ via Piave
▫ via Castello
▫ via Roma fino al nucleo di antica formazione "Massari"
▫ via Alberto fino all'intersezione con via Privata
▫ via Uponne e vie trasversali a via Uponne all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

ART. 41
PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NEGLI EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO – MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE

1.Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme e negli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate.

2.Tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.

3.Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C. M.. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

4.Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre e vani-vetrine deve sempre essere giustificato e deve rispondere ai criteri di cui al comma 3 del presente articolo.

5.Le soglie delle aperture esterne devono essere realizzate in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare.

6.Le parti di pareti esterne lungo spazi pubblici non occupate da vetrine possono essere rivestite esclusivamente con zoccolatura altezza min/max dal piano di spiccato dell'edificio di cm 50, in pietra grigia tipo beola non lucidata od in altra pietra della stessa tonalità; devono essere impiegate lastre regolari rettangolari uniche a tutt'altezza a scansione verticale con esclusione del tipo ad "*opus incertum*". E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".

7.Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato o antoni in legno.

8.Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere istallati solo a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 42
NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1.Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 15 del 21.3.2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.Non sono previste apposite aree destinate al commercio su aree pubbliche.

3.Nei nuclei di antica formazione l'esercizio del commercio su aree pubbliche è regolato da appositi regolamenti in occasione di particolari ricorrenze e festività. In tali zone è vietata la vendita attraverso l'utilizzo di mezzi mobili motorizzati.

ART. 43
NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1.Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 30 del 24.12.2003 e dalla D.G.R. del 23.1.2008 n. 6495.

2.Ai sensi del punto 9 dell'Allegato A alla D.G.R. del 23.1.2008 n. 6495, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 9 della L.R. 30 del 24.12.2003 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato alla presenza di adeguati spazi di parcheggio.

3.La dotazione di parcheggio si intende adeguata quando, ad esclusione dei nuclei di antica formazione, viene dimostrata la realizzazione ex novo di superficie a parcheggio pari almeno alla superficie complessiva dell'esercizio o la effettiva disponibilità di aree parcheggio già realizzate e sottoutilizzate.

4.Nei nuclei di antica formazione, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 9 della L.R. 30 del 24.12.2003 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato al rispetto, in caso di realizzazione di opere edilizie, a quanto previsto dall'art. 30 delle presenti norme.

5.Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono vietate ad esclusione delle attività legate alle presenze agrituristiche di cui al successivo art. 33.

▫

ART. 44
NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGROTURISTICA

1.Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. n. 3 del 31/1/1992, dalla L.R. n. 7 del 7/2/2000, dal R.R. n. 8 del 24-12-2001 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 45
NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

1.Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.

2.Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del del 10.7.2002 n. 7/0549, fino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di RANCO del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D.Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi salvo quanto previsto dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170.

ART. 46

NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1.Le modalità e le condizioni per l'istallazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 24 del 5.10.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, dal "Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti" di cui la D.C.R. del 15.12.2004 n. 7/1137 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 della L.R. 24/04, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere istallati i nuovi impianti di distribuzione carburanti.

3.L'istallazione di nuovi impianti è vietata nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

4.Negli altri ambiti è consentita l'istallazione di nuovi impianti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

TITOLO VII
DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA

ART. 47
PONTILI

1.Per pontili si intendono le istallazioni galleggianti, attrezzati per l'approdo, l'ormeggio delle imbarcazioni, nel caso anche di prolungata permanenza in acqua.

2.I pontili dovranno essere ancorati tramite ancoraggi sommersi flessibili (catenarie e simili)evitando pali che fuoriescono dal piano di calpestio.

3.Il piano di calpestio sarà rivestito con doghe in legno o simil-legno a norma di legge.

4.I sistemi di giunzione saranno realizzati con ammortizzatori in neoprene in grado di garantire sicurezza e silenziosità.

5.L'ormeggio delle imbarcazioni al pontile sarà garantito da molle d'ormeggio costituite da giunti elastici in grado di garantire un'azione ammortizzante e silenziosa.

6.Nel caso di allacciamenti tecnologici, i pontili dovranno essere provvisti da canalette di servizio costituite da due vani laterali per l'alloggiamento degli impianti, ricoperti da copri-canalette anche non rivestite in legno

7.Eventuali erogatori di servizi (elettricità, acqua potabile, aria compressa, ecc.) e i sistemi di pompaggio evacuazione acque nere o di sentina, posti sui pontili dovranno essere realizzati in materiali e colori compatibili dal punto di ambientale e paesaggistico.

8.Dovranno essere rispettate tutte le norme di sicurezza previste dalle vigenti norme in particolare il R.R. n. 9/2008 "Regolamento della segnalazione e delle vie di navigazione interna".

ART. 48
SCIVOLI D'ALAGGIO

1.Per scivoli di alaggio o di varo, si intendono i manufatti posti sulla riva in grado di favorire l'acceso al lago o il rimessaggio dei natanti.

2.I manufatti di natura fissa dovranno essere realizzati con specifica attenzione ambientale e per un corretto inserimento paesaggistico. Le pavimentazioni dovranno essere costituite da elementi a mattonelle opportunamente corrugate o a "rizzata lombarda", delimitate da cordoli in pietra. I fianchi dovranno essere rivestiti sempre in materiale lapideo.

ART. 49
AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI PONTILI, CAMPI BOE

1.Nuovi pontili o campi boe per attività di marina o ampliamento dei pontili e campi boe esistenti sono consentiti unicamente in corrispondenza nella zona del cantiere nautico esistente all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica.

2.Al di fuori di questa sono consentite unicamente boe singole ad uso privato.

TITOLO VIII
SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

CAPO I
RIFERIMENTI GENERALI

ART. 50
OGGETTO E CONTENUTO DELLE PRESENTI NORME

1.Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative alle specie ed alle essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.
2.Fornisce altresì indicazioni progettuali e suggerisce sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
3.Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.

ART. 51
AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1.Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale.
2.Non sono riferibili alle presenti norme esclusivamente gli orti botanici, vivai e simili di aziende regolarmente esercitanti l'attività florovivaistica.

ART. 52
DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI E DELLE OPERAZIONI

1.Prato: ecosistema sufficientemente stabile con caratteristiche che sono essenzialmente date dalle specie che lo compongono, le cui funzioni possono essere diverse: ornamentale, ricreazionale, sportiva, tecnica.
2.Arbusto: pianta legnosa, di breve fusto, ramificata fin dalla base.
3.Albero: pianta legnosa, di medio/alto fusto, ramificata nella parte superiore.
4.Fusto: parte della pianta che porta rami, gemme, foglie e fiori.
5.Potatura verde: potatura compiuta durante la fase vegetativa della pianta.
6.Ramo: asse vegetativo, lignificato e provvisto di gemme, che deriva da un germoglio.
7.Branca: ramo di due o più anni, elemento dello scheletro dell'albero.
8.Area radicale o zona radicale: area occupata dalla proiezione al suolo della chioma dell'albero.
9.Area di pertinenza: area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero e della ceppaia.
10.Capitozzatura: drastico raccorciamento del tronco o delle branche primarie (sbrancatura) fino in prossimità di questo.

CAPO II
ELEMENTI DEL SISTEMA

ART. 53
AIUOLA
Definizione: parte di un percorso, rialzata o opportunamente delimitata e protetta, destinata per lo più a tappeto verde, realizzata in corrispondenza di svincoli stradali, salvagenti, piazzole spartitraffico, ecc.
Sono previste tre tipologie per tale spazio:
1.realizzata in ciottoloni;
2.con prato e/o piante tappezzanti o coprisuolo;
3.con prato e con piante arbustive e/o tappezzanti.
La prima tipologia è da utilizzare laddove le ridotte dimensioni dell'aiuola (lato più corto < cm 120) sconsigliano la realizzazione di qualsiasi attrezzatura vegetale.
Consiste nella costipazione degli spazi già cordonati (vedi cordolature al comma 7 dell'art. 59 delle presenti norme con materiale lapideo costituito da grossi ciottoli di fiume e nel fissare tali ciottoli tra loro con malta cementizia facendo attenzione a lasciare evidenziati i singoli ciottoli.
La seconda tipologia è da utilizzare laddove esistono problemi relativi alla visibilità tra veicoli o tra veicoli e pedoni ed una eventuale eccessiva crescita dell'impianto vegetale potrebbe accentuare i problemi in tal senso.
La terza tipologia è da utilizzare in tutti gli altri casi.
.

ART. 54
FIORIERA E VASCA
La presenza di fioriere rialzate da terra riveste numerose funzioni: movimenta le cadenze ambientali generali, difende i percorsi, consente la separazione fra specie piantate a livelli diversi, funge da occasione di sosta e riposo e permette - soprattutto - di godere da vicino dei colori e degli aromi delle pianticelle che ospita.
Sono previste due tipologie per tale manufatto:
1.realizzata con elementi mobili o semifissi (fioriera);
2.realizzata con elementi organicamente inseriti in attrezzature di arredo urbano (vasca).
La prima tipologia è da utilizzare laddove si rendono necessarie interruzioni di spazi continui a protezione di utenze deboli o di spazi che richiedono particolari attenzioni.
Le caratteristiche geometriche e costruttive sono descritte nella scheda tecnica n.25.
Non vengono fornite indicazioni circa le essenze da impiegare.
La seconda tipologia viene prevista dal progetto di opera pubblica a cui è organicamente collegata e normalmente porta con se tutto un contorno di muretti e di gradinate di ogni genere.
Tutti questi elementi sono dimensionati in modo che possano anche servire come sedili informali.
.
.
ART. 55
SIEPE
Definizione: fila di arbusti disposta a recinzione di aree o come bordura di strade.
"Dall'iniziale e più tradizionale funzione di delimitazione di giardini, orti e piccole o grandi proprietà, come elemento tipico del nostro paesaggio agrario, o di confine di spazi interni adibiti a funzioni diverse nello stesso appezzamento o giardino, le siepi possono oggi rispondere a nuove esigenze legate anche alla loro importanza dal punto di vista ambientale. (....) A questo

proposito, caratteristiche interessanti sono: l'elevato valore decorativo, dato dalla presenza di fiori, di bacche, quindi di colore, l'eventuale presenza di profumo e di variegature delle foglie, la capacità di costituire barriere perenni, durevoli anche nell'inverno, la capacità di sopportare frequenti ed a volte intensi interventi di potatura, (...) la adattabilità a costituire barriere anti rumore (....) superfici di impatto e trattenimento di polveri e sostanze gassose inquinanti."[1]

Sono previste due tipologie per tale elemento:
- a) lungo le strade, come barriera tra spazi di circolazione e spazi di sosta;
- b) lungo spazi privati, come barriera tra spazi privati contigui e spazi privati con spazi pubblici.

ART. 56
VIALE ALBERATO
Definizione: fila di alberi posta lungo le strade.
I filari di alberi lungo le strade assolvono a una serie di funzioni a partire dal rilevante apporto estetico alla mitigazione relativamente all'impatto acustico ed alla dispersione dei polveri e dei gas di scarico degli autoveicoli.
Sono previste due tipologie per tale elemento:
1.lungo le strade all'interno del centro abitato;
2.lungo le strade extraurbane.
Per la realizzazione dell'ecosistema vegetale della seconda tipologia si deve tener conto dei vincoli normativi vigenti:
- il D.P.R. 495/92 prevede che l'impianto di alberature lungo le strade extraurbane sia realizzato ad una distanza minima di m. 6 dal confine della strada
- il D.L. 285/92 vieta la messa a dimora di alberi da parte di proprietari di fondi privati lateralmente alla strada.

ART. 57
BARRIERA VEGETATA
La barriera a valenza multipla si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione).
L'intervento può prevedere l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone; si tratta in genere di strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione spesso a terrapieni.
In alternativa si possono utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati o sostegni di pannelli fonoassorbenti.
La natura generale degli interventi contempla: movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, messa a dimora di alberi ed arbusti, inserimento di piccole opere a favore di specie animali particolari.

---

[1] *tratto da "LE SIEPI", Quaderni della Ricerca, a cura della Regione Lombardia - Aprile 2001*

ART. 58
GIARDINO URBANO
Definizione: spazio verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate, la cui funzione può essere diversa e specifica (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano.
La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

nome scientifico	nome comune
Acer campestre	acero campestre (1)
Acer opalus	acero opalo (1)
Acer platanoides	acero riccio (1)
Acer pseudoplatanus	acero di monte o bianco (1)
Alnus glutinosa	ontano nero
Alnus incana	ontano bianco
Berberis spp. (vari)	crespino
Betula spp. (varie)	betulla (1)
Carpinus betulus	carpino (1)
Celtis australis	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di Giuda
Corylus avellana	nocciolo
Cornus mas	corniolo
Cornus sanguinea	sanguinello
Cotinus coggygria	scotano
Crataegus spp.	biancospino (1)
Euonymus europaeus	evonimo (2)
Frangula alnus	frangola
Fraxinus excelsior	frassino maggiore (1)
Fraxinus ornus	orniello (1)
Ilex aquifolium	agrifoglio
Juglans regia	noce
Laburnum spp. (vari)	maggiociondolo
Ligustrum vulgaris	ligustro

Fagus sylvatica	faggio
Malus domestica	melo
Morus spp. (vari)	gelso
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Populus alba	pioppo bianco
Populus nigra italica	pioppo cipressino
Prunus avium	ciliegio
Prunus padus	pado
Prunus spinosa	prugnolo spinoso
Quercus cerris	cerro (1)
Quercus petraea	rovere (1)
Quercus pubescens	roverella (1)
Quercus robur	farnia (1)
Rhamnus catharticus	spincervino
Robinia pseudoacacia	robinia (3)
Salix alba	salice bianco
Salix viminalis	vimine
Sorbus aria	sorbo montano (1)
Sorbus aucuparia	sorbo uccellatori (1)
Sorbus domestica	sorbo domestico (1)
Sorbus	ciavardello (1)
Syringa terminalis	lillà (1)
Taxus baccata	tasso (2)
Tilia spp. (vari)	tiglio (1)
Ulmus spp. (vari)	olmo (1)
Viburnum lantana	lantana
Viburnum opalus	palla di neve

(1) specie adattate all'ambiente urbano
(2) essenze con parti velenose per l'uomo da evitare nel verde pubblico
(3) specie sconsigliata perché invasiva e tendente a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona

Sono previste quattro tipologie per tale elemento:
1.area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
2.area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
3.area privata di pertinenza di insediamenti non residenziali;
4.area privata di pertinenza di insediamenti residenziali.
Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) sono debitamente illuminate.

Il giardino è luogo di riposo, di sosta e di meditazione. Esso va disseminato di occasioni che ne stimolino in maniera variegata tutti gli utilizzi: sedili, muretti, gradini, panche non possono mancare in tutti gli angoli del giardino stesso. Un giardino non può essere goduto in piedi.

Per le tipologie di tipo 1) e 2) sono rispettate le seguenti caratteristiche minime :

Piante
- ogni 100 mq di superficie:
▫ n° 2 alberi scelti tra le essenze sopra elencate;
▫ n° 10 arbusti;

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.
Nella realizzazione dell'ecosistema vegetale delle tipologie 3) e 4) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq. di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta avviene all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali di cui all'elenco sopra riportato; solo per il rimanente 20% è possibile l'impianto di specie escluse dall'elenco stesso. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora è costituito da latifoglie decidue.

ART. 59
PARCO URBANO E PERIURBANO
Definizione: spazio verde di una certa consistenza, con aree a prato, con arbusti ed alberi, posto ai margini delle zone edificate.

ART. 60
ORTO URBANO
Definizione: spazio verde in cui si coltivano erbaggi, verdure e piante da frutto per consumo personale.

ART. 61
VERDE AGRICOLO
Definizione: spazio verde destinato all'attività agricola ed utilizzato da parte di un imprenditore agricolo o da parte di altro soggetto. Non vi sono indicazioni specifiche rispetto alla sua realizzabilità.
Per la gestione dell'ecosistema agricolo si rimanda al TITOLO IV delle presenti norme.

ART. 62
BOSCO ED AREA NATURALE
Definizione: spazio verde alberato diverso da quelli descritti nei punti precedenti.
Per la gestione dell'ecosistema si rimanda, per quanto possibile, al TITOLO IV delle presenti norme.

TITOLO IX
NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 63
VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1.I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo o denuncia di inizio attività.

2.Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

3.È ammessa la realizzazioni fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge.

4.Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre vanno comunque rispettate le distanze fra fabbricati con pareti finestrate antistanti, per i quali è applicabile la disposizione di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

ART. 64
FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1.Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 5 e 6. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

2.Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.

3.Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto.

4.In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

ART. 65
RECUPERO DI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI

1.Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. é comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale

che verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.

3.Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo non deve osservare le distanze di P.d.R., ma deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte nel Codice Civile.

4.Le eventuali modifiche sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale minima prescritta dalla norma regionale sia verificata e non superata in almeno uno dei locali abitabili.

5.Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi é superamento della preesistente altezza dell'edificio.

6.La distanza minima tra costruzioni nelle istanze di recupero di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 3,00 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile.

7.La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1,50 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile. In caso di preesistente costruzione a confine é ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile unicamente per raggiungere e non superare in almeno un locale abitabile l'altezza media ponderale del sottotetto di metri 2,40**.**

8.Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nei nuclei di antica formazione, nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, per gli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 4 delle presenti norme, non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso.

ART. 66
NORME TRANSITORIE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI E NAUTICI PRESENTI

1.Al fine di migliorare l'offerta qualitativa e quantitativa delle strutture di ristorazione, alberghiera e nautiche presenti nel territorio comunale, sono previsti i sotto elencati ampliamenti:

- "il Sole di Ranco", piazza Venezia, 5: ampliamento *una tantum* fino a mq 300 di Slp con permesso di costruire o DIA, oppure fino a mq 900 di Slp con Programma Integrato di Intervento;
- "Ristorante Belvedere", via Piave, 11: ampliamento *una tantum* fino mq 300 di Slp;
- "Conca Azzurra", via Alberto, 53: ampliamento *una tantum* fino a mq 300 di Slp con permesso di costruire o DIA e, anche con nuova edificazione nell'area di proprietà adiacente, fino a mq 650 di Slp con Programma Integrato di Intervento;
- Ristorante "Delfino Blu", via Varesina ,1: ampliamento *una tantum* fino a mq 300 di Slp.
- Cantiere Nautico Brovelli, via LungoLago, 5: ampliamento *una tantum* fino a mq. 150 di Slp con permesso di costruire o DIA.

2. Gli ampliamenti sopra individuati e quantificati sono realizzabili all'interno della durata delle presenti norme senza che tale ampliamento comporti verifiche urbanistiche relative ai parametri edificatori di cui agli art. 2 e 3 delle presenti norme.

ART. 67

MODALITÀ' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1.Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con queste incompatibili.

2.Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

3.Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.

4.Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 1

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05 e ampliamento

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme

parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme
Rc 1/3
If 0,30 mq/mq
H max ml 6,00 - **H min** ml 3,00 - **Hmf** ml 9,00

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

norme particolari
nei nuovi interventi lo spazio da destinare ad autorimessa dovrà essere interrato; per gli interventi di ampliamento si osservano le medesime prescrizioni previste per gli interventi di nuova costruzione

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 2

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
<u>modalità di attuazione</u> edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme
<u>parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme</u> **Rc** esistente **If** esistente **H max** esistente - **H min** esistente - **Hmf** esistente
<u>distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme</u> tra i fabbricati esistente dai confini esistente
<u>destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme</u> discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole
<u>norme particolari</u> nessuna

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 3

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme

parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme
Rc 1/5 o esistente
If 0,20 mq/mq o esistente
H max ml 6,00 ridotta a ml 3,00 nella fascia costiera di pregio o esistente
H min ml 3,00 **Hmf** ml 7,00 ridotta a ml 4,00 nella fascia costiera di pregio

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

norme particolari
nei nuovi interventi lo spazio da destinare ad autorimessa dovrà essere interrato

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 4

beni storico-artistici monumentali

restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme

parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme
Rc esistente
If esistente
H max esistente - **H min** esistente - **Hmf** esistente

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
nessuna

norme particolari
qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;
sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;
le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 5

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente

ristrutturazione e ampliamento

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 1/5 o esistente
If 0,30 o esistente
H max esistente - **H min** esistente - **Hmf** esistente

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del C.C.
dai confini esistente o ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

norme particolari
Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede da n° 13 a n° 19 relative alle TIPOLOGIE EDILIZIE allegate alle presenti norme.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 6

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree di valore paesaggistico, ambientale, ecologico

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle presenti norme

parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme
Rc 1/5
If 0,20 mq/mq
H max ml 6,00 ridotta a ml 3,00 nella fascia costiera di pregio o esistente
H min ml 3,00 **Hmf** ml 7,00 ridotta a ml 4,00 nella fascia costiera di pregio

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del C.C.
dai confini esistente o ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

norme particolari
Nei nuovi interventi lo spazio da destinare ad autorimessa dovrà essere interrato.
Per gli interventi di ampliamento si osservano le medesime prescrizioni previste per gli interventi di nuova costruzione.

Ogni intervento dovrà essere progettato con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale. Tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 7

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
spazi pubblici e di uso pubblico

nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione
quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

parametri ed indici = artt. 2 e 3 delle presenti norme
Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
H max - **H min - Hmf** definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 12, 13 e 14 delle presenti norme
tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 6, comma 8 delle presenti norme
Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

norme particolari
Ogni intervento che trasformi lo stato edilizio ed urbanistico dovrà essere progettato con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale. Tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi.

In tali aree trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibile su aree edificabili in tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica e particolare disciplina.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 8

nuclei di antica formazione

recupero ambientale
Edifici di interesse documentario ed ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti storici che presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia statico-igienica.

INTERVENTI POSSIBILI art. 27 L.R. 12/05
a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PRESCRIZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE
Sono vietati:
f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

NORME PARTICOLARI
1 - conservazione dei muri perimetrali, volumi ed altezza originaria (gronda e colmo);
2 - possibilità di modeste traslazioni dei solai interni;
3 - conservazione dell'impianto generale architettonico delle facciate con apertura anche di nuove finestre purché coerenti con la morfologia originaria (allineamento orizzontale e verticale e dimensionamento);
4 - conservazione dell'andamento originario dei tetti e delle falde;
5 - obbligo di mantenimento dell'eventuale sfondato (porticato, loggiato, spazio a fienile, ecc.) anche riducendone le profondità che comunque non sarà meno di m 1,50 ovvero la possibilità di chiuderlo ma solo con elementi trasparenti.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 9

nuclei di antica formazione

recupero edilizio
Edifici di epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio (o che hanno subito interventi radicali in tal senso) che comunque presentano caratteri compatibili con il contesto.

INTERVENTI POSSIBILI art. 27 L.R. 12/05
a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PRESCRIZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE
Sono vietati:
f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Occorre ricondurre l'intera progettazione dell'intervento alla reintroduzione di caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche del contesto.

NORME PARTICOLARI
1 - conservazione del volume d'ingombro e delle linee di gronda.
2 - possibilità di mutare le aperture.
3 - possibilità di traslare i solai.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 10

nuclei di antica formazione

recupero - ricostruzione
Edifici di epoca recente o privi di valore architettonico.

INTERVENTI POSSIBILI art. 27 L.R. 12/05
a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PRESCRIZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE
Sono vietati:
f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Gli interventi di ricostruzione edilizia possono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, altezze e distanze preesistenti secondo le modalità sotto specificate come NORME PARTICOLARI.

NORME PARTICOLARI
1 - mantenimento del sedime originario se non ne viene identificato uno nuovo dall'eventuale P.A. di cui all'art. 30 delle presenti norme.
2 - conservazione dell'altezza del fronte dell'edificio come definito dall'art. 3, comma 2. delle presenti norme.
3 - possibilità di aumento di altezza totale per adeguare le altezze dei piani ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 11

nuclei di antica formazione

demolizione
Edifici o parti di esse la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale o igienico - sanitario

INTERVENTI POSSIBILI art. 27 L.R. 12/05
DEMOLIZIONE

PRESCRIZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE
la demolizione dovrà essere prevista in qualsiasi richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività riferita all'edificio annesso o adiacente.

NORME PARTICOLARI
se i manufatti individuati con la presente categoria risultano regolarmente autorizzati o condonati, si possono realizzare i seguenti interventi:
b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE

Sia gli INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA sia gli INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE devono perseguire l'obiettivo dichiarato della riqualificazione ambientale ed urbana ed in particolare devono possedere le presenti caratteristiche:
1 - struttura di provata solidità, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di parti in lamiera, lastre ondulate in materiale plastico o simili, coperture comprese;
2 - copertura a falde inclinate provvista di sporto di gronda, con linea di colmo all'estradosso non superiore a m. 2,70 dal piano di spiccato

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 12

nuclei di antica formazione

sostituzione edilizia
Edifici la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale o igienico - sanitario o urbanistico

INTERVENTI POSSIBILI art. 27 L.R. 12/05
demolizione e recupero urbanistico della Slp a fronte della cessione gratuita del sedime all'Amministrazione Comunale

PRESCRIZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE
nessuna

NORME PARTICOLARI
In tali aree trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, una Slp pari alla Slp demolita trasferibile su aree edificabili private ricomprese in tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica e particolare disciplina.

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente di cui alla precedente scheda n. 5 ed alle successive schede dal n. 13 al n. 19

edificio 1	Edificio specialistico
edificio 2	Edificio specialistico
edificio 3	Edificio derivazione tipo "in linea", tipo "palazzina"
edificio 4	Edificio derivazione tipo "in linea", tipo "palazzina"
edificio 5	Edificio tipo "in linea con porticato"
edificio 5B-C	Edificio tipo "in linea"
edificio 6	Edificio tipo "in linea" e tipo "palazzina"
edificio 7	Edificio specialistico
edificio 8	Edificio specialistico
edificio 9	Edificio tipo "in linea"
edificio 10	Edificio tipo "in linea"
edificio 11	Edificio tipo "cascina"
edificio 12	Edificio tipo "in linea" e tipo "cascina"
edificio 13	Edificio tipo "in linea"
edificio 14	Edificio tipo "palazzina"
edificio 15	Edificio tipo "cascina"
edificio 16A	Edificio tipo "cascina"
edificio 16B	Edificio tipo "rustico"
edificio 17	Edificio tipo "in linea"
edificio 18	Edificio tipo "villino '900"
edificio 19	Edificio tipo "cascina"
edificio 20	Edificio specialistico
edificio 21	Edificio tipo "cascina"
edificio 22	Edificio tipo "in linea" e tipo "cascina"
edificio 23	Edificio tipo "in linea" e tipo "cascina"
edificio 24	Edificio tipo "rustico"
edificio 25	Edificio tipo "rustico"
edificio26	Edificio tipo "in linea"
edificio 27	Edificio specialistico
edificio 28	Edificio tipo "villino '900"
edificio 29	Edificio tipo "rustico"
edificio 30	Edificio tipo "in linea"

la numerazione si riferisce alle indicazioni contenute nelle tavole PR 2.1 e PR 2.2 del presente Piano delle Regole

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 13

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO CASCINA: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo semplice ed in linea, tetto a due falde,
serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base, ballatoio con ringhiera, area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:
balconi e terrazze, falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande, recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi (esclusi nei NAF) solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 14

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO RUSTICO: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, in casi rarissimi ad un piano solo, con destinazione perlopiù rurale, stalla o magazzino al piano terra e fienile al piano superiore

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

<u>perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:</u>
corpo semplice ed in linea, tetto a due falde, posizionamento delle eventuali aperture eventuale rapporto con la strada

<u>modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:</u>
forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture, assenza di pareti di tamponamento lato cortile al piano superiore, solaio superiore dell'ultimo piano coincidente con la copertura a falde inclinate, intradosso della copertura a vista

<u>introduzione di elementi estranei:</u>
spazi sottotetto comunque costituiti, balconi e terrazze, falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande, recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione
eventuali nuovi volumi (esclusi nei NAF) solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;
interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 15

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO IN LINEA E/O A CORTE: edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo semplice ed in linea, tetto a quattro falde, serialità ed allineamento delle aperture rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle aperture, ballatoio con ringhiera e mensole decorate area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:
balconi e terrazze, falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande, recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 16

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO IN LINEA CON PORTICATO: porticato al piano terra e loggiato ai piani superiori, con destinazione residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo doppio ed in linea, porticati e loggiati, tetto a quattro falde, serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle aperture, porticati e loggiati, area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:
balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne, falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande, recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 17

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO VILLINO '900: edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, decorazione e dimensioni delle aperture, sistema di ingresso con eventuali elementi decorati, area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:
balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne, falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande, recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 18

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO PALAZZINA: edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, decorazione e dimensioni delle aperture, sistema di ingresso con eventuali elementi decorati, eventuale area libera tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:
falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande

categorie compatibili di trasformazione

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura;interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 19

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO SPECIALISTICO:

edificio tipologicamente definito dalla sua particolare destinazione d'uso non residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, decorazione e dimensioni delle aperture, sistema di ingresso con eventuali elementi decorati, eventuale area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:
falde e gronde intermedie nelle facciate, lucernari e abbaini nelle falde di copertura, verande

categorie compatibili di trasformazione

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

INDICE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO pag. 1
ART. 2 DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI pag. 1
ART. 3 DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI pag. 2
ART. 4 MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI pag. 3
ART. 5 ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 4

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 6 MODALITÀ DI INTERVENTO pag. 5
ART. 7 CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO pag. 5
ART. 8 COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME pag. 7
ART. 9 PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO pag. 7
ART. 10 PIANI ATTUATIVI IN VIGORE pag. 8
ART. 11 LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI pag. 8
ART. 12 DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI AMBITO pag. 8
ART. 13 DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA pag. 9
ART. 14 ALLINEAMENTI pag. 9
ART. 15 SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI pag. 10
ART. 16 DISCIPLINA DEL COLORE E DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA pag. 10
ART. 17 DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI PISCINE AD USO PRIVATO pag. 10
ART. 18 RECINZIONI E OPERE DI SOSTEGNO pag. 11
ART. 19 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA pag. 11
ART. 20 AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA pag. 12

TITOLO III
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 21 APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME pag. 13
Art. 22 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA pag. 13
Art. 23 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA pag. 13
Art. 24 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE pag. 14
Art. 25 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA pag. 14
Art. 26 INTERVENTI MINORI pag. 15
Art. 27 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI pag. 15
Art. 28 DESTINAZIONI D'USO pag. 15
Art. 29 NORME EDILIZIE PARTICOLARI pag. 16
Art. 30 NORME PER I PIANI ATTUATIVI pag. 19

TITOLO IV
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

ART. 31 MODALITÀ DI INTERVENTO pag. 20
ART. 32 PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE pag. 20
ART. 33 AREE, EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA pag. 21
ART. 34 EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI pag. 21
ART. 35 RECINZIONI pag. 22

TITOLO V
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 36 MODALITÀ DI INTERVENTO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO pag. 23
ART. 37 MODALITÀ DI INTERVENTO ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO pag. 23

TITOLO VI
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 38 AMBITO DI APPLICAZIONE pag. 25
ART. 39 DEFINIZIONI pag. 25

ART. 40 AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI pag. 25
ART. 41 PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NEGLI EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO – MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE pag. 26
ART. 42 NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE pag. 26
ART. 43 NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE pag. 27
ART. 44 NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGROTURISTICA pag. 27
ART. 45 NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA pag. 27
ART. 46 NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI pag. 28

TITOLO VII
DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA

ART. 47 PONTILI pag. 29
ART. 48 SCIVOLI D'ALAGGIO pag. 29
ART. 49 AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI PONTILI, CAMPI BOE pag. 29

TITOLO VIII
SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

CAPO I
RIFERIMENTI GENERALI

ART. 50 OGGETTO E CONTENUTO DELLE PRESENTI NORME pag. 30
ART. 51 AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO pag. 30
ART. 52 DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI E DELLE OPERAZIONI pag. 30

CAPO II
ELEMENTI DEL SISTEMA

ART. 53 AIUOLA pag. 31
ART. 54 FIORIERA E VASCA pag. 31
ART. 55 SIEPE pag. 31
ART. 56 VIALE ALBERATO pag. 32
ART. 57 BARRIERA VEGETATA pag. 32

ART. 58 GIARDINO URBANO pag. 33
ART. 59 PARCO URBANO E PERIURBANO pag. 35
ART. 60 ORTO URBANO pag. 35
ART. 61 VERDE AGRICOLO pag. 35
ART. 62 BOSCO ED AREA NATURALE pag. 36

TITOLO IX
NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 63 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI pag. 37
ART. 64 FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO pag. 37
ART. 65 RECUPERO DI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI pag. 37
ART. 66 NORME TRANSITORIE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI E NAUTICI PRESENTI pag. 38
ART. 67 MODALITÀ' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME pag. 39
scheda 1 - TUC - nuova costruzione pag. 40
scheda 2 - TUC - ristrutturazione pag. 41
scheda 3 - TUC - nuova costruzione in lotto già edificato pag. 42
scheda 4 - TUC - beni storico-artistico-monumentale pag. 43
scheda 5 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente pag. 44
scheda 6 - TUC - aree di valore paesaggistico, ambientale, ecologico pag. 45
scheda 7 - TUC - spazi pubblici e di uso pubblico pag. 46
scheda 8 - NAF - recupero ambientale pag. 47
scheda 9 - NAF - recupero edilizio pag. 48
scheda 10 - NAF - recupero - ricostruzione pag. 49
scheda 11 - NAF - demolizione pag. 50
scheda 12 - NAF - sostituzione edilizia pag. 51
edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente pag. 52
scheda 13 - tipologie edilizie - tipo cascina pag. 53
scheda 14 - tipologie edilizie - tipo rustico pag. 54
scheda 15 - tipologie edilizie - tipo in linea e/o a corte pag. 55
scheda 16 - tipologie edilizie - tipo in linea con porticato pag. 56
scheda 17 - tipologie edilizie - tipo villino '900 pag. 57
scheda 18 - tipologie edilizie - tipo palazzina pag. 58
scheda 19 - tipologie edilizie - tipo specialistico pag. 59

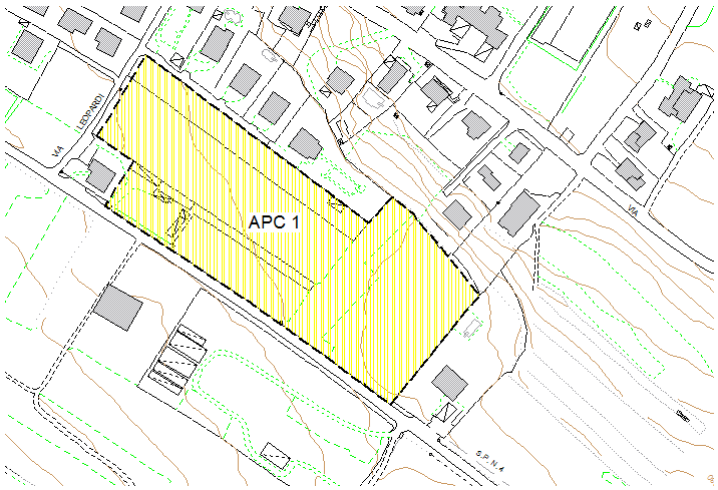
NORME DI PIANO
Allegato

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 1 Via Leopardi 1
APC 2 Via Gerbietti 2
APC 3 Via Uponne 3

Via Leopardi

LOCALIZZAZIONE

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO	

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

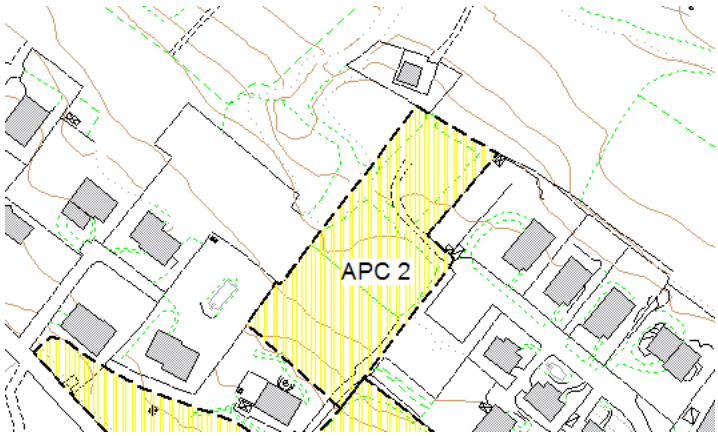
DESTINAZIONI D'USO	Residenza
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività agricole, attività di produzione.
VOLUME	6.300 mc.
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (rapporto 100 mc/ab)	63 abitanti
RAPPORTO DI COPERTURA	20%
ALTEZZE	Altezza massima 7,50 m.
DISTANZE	
Df	m. 10,00
Dc	Pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00 m.
Ds	m. 5,00 per calibro stradale inferiore a m. 7,00 m. 7,50 per calibro stradale da m. 7,00 a m.15,00 m. 10,00 per calibro stradale superiore a m. 15,00
REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	Interventi edilizi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A).

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

ACCORDI TRA I CONTRAENTI (CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE; MONETIZZAZIONE)	Superficie a standard pari a mq. 1.846,00 per verde e parcheggi

2 Via Gerbietti

LOCALIZZAZIONE

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO	

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

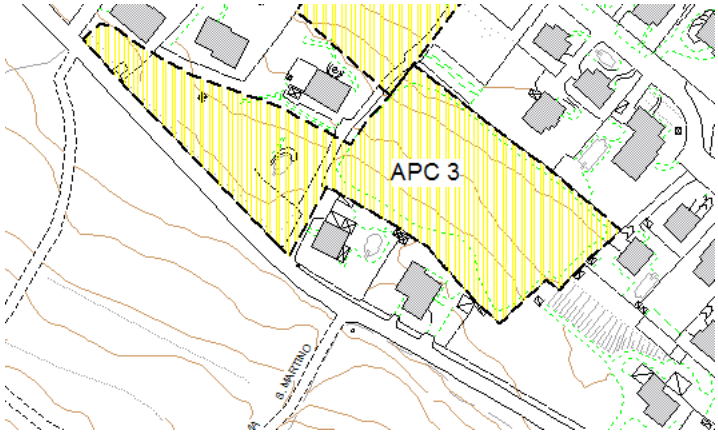
DESTINAZIONI D'USO	Residenza
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività agricole, attività di produzione.
VOLUME	3.000 mc.
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (rapporto 100 mc/ab)	30 abitanti
RAPPORTO DI COPERTURA	20%
ALTEZZE	Altezza massima 7,50 m.
DISTANZE	
Df	m. 10,00
Dc	Pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00 m.
Ds	m. 5,00 per calibro stradale inferiore a m. 7,00 m. 7,50 per calibro stradale da m. 7,00 a m.15,00 m. 10,00 per calibro stradale superiore a m. 15,00
REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	Interventi edilizi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A).

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

ACCORDI TRA I CONTRAENTI (CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE; MONETIZZAZIONE)	- - -

Via Uponne

LOCALIZZAZIONE

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO	

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

DESTINAZIONI D'USO	Residenza
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività agricole, attività di produzione.
VOLUME	4.000 mc.
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (rapporto 100 mc/ab)	40 abitanti
RAPPORTO DI COPERTURA	20%
ALTEZZE	Altezza massima 7,50 m.
DISTANZE	
Df	m. 10,00
Dc	Pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00 m.
Ds	m. 5,00 per calibro stradale inferiore a m. 7,00 m. 7,50 per calibro stradale da m. 7,00 a m.15,00 m. 10,00 per calibro stradale superiore a m. 15,00
REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	Interventi edilizi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A).

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

ACCORDI TRA I CONTRAENTI (CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE; MONETIZZAZIONE)	Superficie a standard pari a mq. 1.665,00 per area verde