

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

Piano di governo del territorio

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI VAL MASINO



Dicembre 2012 - Architetto Gaetano Lisciandra
collaboratori: Architetto Giovan Battista Bonomi e Architetto Maurizio Selvetti

<u>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI.....</u>	<u>7</u>
<u>CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 2 Classificazione del territorio.....</u>	<u>9</u>
<u>CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime.....</u>	<u>11</u>
<u>Art. 5 Varianti negli ATC e nei piani attuativi.....</u>	<u>12</u>
<u>Art. 6 Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 7 Dotazione di parcheggi privati.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 8 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto.....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 9 Individuazione delle zone di recupero.....</u>	<u>15</u>
<u>CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 10 Piani attuativi vigenti o adottati</u>	<u>15</u>
<u>TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE.....</u>	<u>15</u>
<u>CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 11 Definizione degli interventi edilizi.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 12 St(mq) - superficie territoriale</u>	<u>16</u>
<u>Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria</u>	<u>16</u>
<u>Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura</u>	<u>17</u>
<u>Art. 15 It (mc/mq) – indice di densità territoriale.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 16 If (mc/mq) – indice di densità fondiaria.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 17 Sc (mq) – superficie coperta.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 18 SIp (mq) – superficie lorda di pavimento.....</u>	<u>17</u>

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

<u>Art. 19 Esclusioni</u>	<u>17</u>
<u>19.1 Fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4).....</u>	<u>18</u>
<u>19.2 Insedimenti primari, secondari e terziari.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 20 V(mc) – volume.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 21 Spd(%) – superficie permeabile drenante.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 22 H(ml) – altezza dei fabbricati.....</u>	<u>20</u>
<u>CAPO 2 – DISTANZE.....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 23 Disposizioni generali per le distanze.....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 24 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine.....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 25 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 26 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale.....</u>	<u>22</u>
<u>CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 27 Generalità.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 28 Destinazioni principali e destinazioni escluse.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 29 Classificazione delle destinazioni d'uso.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 30 Norme speciali per le attività commerciali.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 31 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</u>	<u>28</u>
<u>TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI</u>	<u>28</u>
<u>CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE E DELLE AREE AGRICOLE</u>	<u>28</u>
<u>Art. 32 Divisione in ambiti e aree</u>	<u>28</u>
<u>Art. 33 Campo di applicazione e classificazione.....</u>	<u>29</u>
<u>Art. 34 Centri storici: ambiti A</u>	<u>29</u>
<u>Art. 35 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nell'ambito A.....</u>	<u>30</u>
<u>Art. 36 Categorie per gli interventi edilizi nell'ambito A.....</u>	<u>33</u>
<u>Art. 36-1 Criteri specifici di intervento secondo le categorie di edifici.....</u>	<u>50</u>
<u>Art. 37 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nell'ambito A1.....</u>	<u>57</u>

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

<u>Art. 38 Ambito residenziale consolidato – RC1-RC2.....</u>	<u>61</u>
<u>Art. 39 Ambito produttivo consolidato - APC.....</u>	<u>70</u>
<u>Art. 39.1- Sub-ambiti per attività artigianali/industriali – AI.....</u>	<u>71</u>
<u>Art. 39.2- Sub-ambiti per attività miste–M.....</u>	<u>72</u>
<u>Art. 39.3- Sub-ambiti per campeggi e infrastrutture per il tempo libero-CTL.....</u>	<u>73</u>
<u>Art. 39.4 – Sub-ambiti per cave-C.....</u>	<u>74</u>
<u>Art. 39.5 – Norme generali per i Sub-ambiti AI,M.CTL E C.....</u>	<u>75</u>
<u>Art. 40 Verde privato – VP.....</u>	<u>76</u>
<u>Art. 41 Aree per attività agricole – E.....</u>	<u>77</u>
<u>Art. 42 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....</u>	<u>79</u>
<u>Art. 43 Edifici rurali di interesse storico ambientale - AR.....</u>	<u>81</u>
<u>Art. 44 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli -ER.....</u>	<u>81</u>
<u>Art. 45 Area agricola di rispetto – E1</u>	<u>82</u>
<u>Art. 46 Area agricola produttiva e agricolo-residenziale – E2.....</u>	<u>84</u>
<u>Art. 47 Area agricola produttiva e agricolo-residenziale – E3.....</u>	<u>86</u>
<u>Art. 48 Area agricola di valenza paesistica ambientale - E4.....</u>	<u>87</u>
<u>CAPO 2 – DISCIPLINA URBANISTICA PER LE AREE A SERVIZI PUBBLICI.....</u>	<u>89</u>
<u>Art. 49 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4.....</u>	<u>89</u>
<u>Art. 50 Aree per l'istruzione - S1.....</u>	<u>89</u>
<u>Art. 51 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2.....</u>	<u>90</u>
<u>Art. 52 Aree per attrezzature di interesse generale – S3.....</u>	<u>92</u>
<u>Art. 53 Aree a parcheggio – S4.....</u>	<u>94</u>
<u>CAPO 3 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI DERIVANTI DALLA LEGGE ISTITUTIVA DELLA RISERVA NATURALE DI VAL DI MELLO E DAL RELATIVO PIANO DI GESTIONE.....</u>	<u>95</u>
<u>Art. 54 Interventi relativi all'applicazione del D.c.r. 27 gennaio 2009-n.VIII/802</u>	<u>95</u>
<u>TITOLO 4 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI.....</u>	<u>97</u>

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE97

Art. 55 Ambito delle trasformazioni- AT97

TITOLO 5 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA.....97

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA.....97

Art. 56 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione.....97

Art. 57 Area sottoposta a salvaguardia ambientale (C).....98

Art. 58 Area sottoposta a salvaguardia ambientale (G).....98

Art. 59 Area di salvaguardia Riserva Naturale di Val di Mello.....98

Art. 60 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale.....98

Art. 61 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto.....100

Art. 62 Zona di rispetto cimiteriale.....102

Art. 63 Zona di rispetto depuratore.....103

Art. 64 Zone di rispetto delle sorgenti per acqua ad uso idropotabile.....103

Art. 65 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....103

Art. 66 Fasce di rispetto dei metanodotti.....104

Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.....104

TITOLO 6 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE.....105

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE.....105

Art. 68 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione.....105

Art. 69 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione.....105

TITOLO 7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....105

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....105

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

<u>Art. 70 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni.....</u>	<u>105</u>
<u>Art. 71 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione e teleferiche.....</u>	<u>106</u>
<u>Art. 72 Traslazione edificatoria in aree contigue.....</u>	<u>107</u>
<u>Art. 73 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 74 Deroghe.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 75 Perimetro del centro abitato.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 76 Protezione dal Gas Radon.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 77 Varianti al Piano delle Regole.....</u>	<u>109</u>
<u>Art. 78 Prevalenza.....</u>	<u>109</u>
<u>Art. 79 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....</u>	<u>109</u>

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

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

Le previsioni contenute nelle schede operative delle NTA del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione ATC, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, obiettivi qualitativi urbanistici, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale, recependo inoltre **tutte le previsioni derivanti dalla Istituzione della Riserva Naturale di Val di Mello e da suo Piano di Gestione.**

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

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

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

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

Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;

- intervento diretto mediante singole autorizzazioni edilizie, permessi di costruire anche convenzionati e D.I.A. salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

TAV.	OGGETTO	SCALA	
1	a	Progetto del territorio comunale	1:10.000
1	b	Progetto del territorio comunale	1:10.000
1	c	Progetto del territorio comunale	1:10.000
1	d	Progetto del territorio comunale	1:10.000
1	e	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	f	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	g	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	h	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	i	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	l	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	m	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	n	Progetto del territorio comunale	1:2.000
1	q	Progetto del territorio comunale	1:2.000
2	Centri Storici – Zona A		1:1.000
3	a	Nuclei di antica formazione – Zona A1 Edifici rurali di interesse storico ambientale - AR	1:1.000
3	b	Nuclei di antica formazione – Zona A1 Edifici rurali di interesse storico ambientale - AR	1:1.000
PGT_PR_REL	Relazione illustrativa		
PGT_PR_NTA	Norme Tecniche di Attuazione		
PGT_PR_SI 42-2004	Schede degli immobili sottoposti alla disciplina degli art. 21 e 22 del D. Lgs 42/2004		
PGT_PR_SE_FI	Schede degli edifici – Centri Storici – Filorera		

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

PGT_PR_SE_SM	Schede degli edifici – Centri Storici – San Martino
PGT_PR_SE_CA	Schede degli edifici – Centri Storici – Cataeggio
PGT_PR_SE_CC	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cà di Cavale
PGT_PR_SE_VD	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Visido di Dentro
PGT_PR_SE_VF	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Visido di Fuori
PGT_PR_SE_CP	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cascina Piana
PGT_PR_SE_RS	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Rassica
PGT_PR_SE_SB	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Sasso Bisolo
PGT_PR_SE_PA	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Pancere
PGT_PR_SE_PA	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cà di Mei
PGT_PR_SE_CS	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cà di Sandri
PGT_PR_SE_CO	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cornolo
PGT_PR_SE_SA	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– S. Antonio
PGT_PR_SE_CR	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cà di Rogni
PGT_PR_SE_SC	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Cà di Carna, Cà di Scuma
PGT_PR_SE_QL	Schede degli edifici – Nuclei di antica formazione– Qualido
PGT_PR_SE_AR	Schede degli edifici – Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR
PGT_PR_SIVSA	Schede degli immobili individuati per la tutela dei valori storico-ambientali

Art. 2 Classificazione del territorio

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme :

a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree

a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale e gli ambiti di trasformazione controllata;

- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici e relative aree delle fasce di rispetto;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree interessate dal reticolo idrico principale e minore e fasce di salvaguardia idrogeologica.

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

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

CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, ai sensi della vigente normativa, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), del Piano Territoriale Regionale approvato con DGR del 19/01/2010, n.951, tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP, della Riserva Naturale di Val di Mello e dal suo Piano di Gestione, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo, ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 4 e 5 della Carta del paesaggio (Documento di

piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

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

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

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

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità ad esclusione di quella storica all'interno dei Centri Storici e dei Nuclei di Antica Formazione.

La demolizione e ricostruzione anche solo di parte delle murature e della intera copertura non rientra tra le opere ordinarie e straordinarie.

Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime

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

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

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

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

Ambito Comparti	-	Dotazione minima nei piani attuativi
Tessuto edilizio consolidato residenziale produttivo	e	Determinata in 26,50 mq./ab. per le destinazioni residenziali, di cui almeno 6 mq/ab a parcheggi. Per altre destinazioni ammesse: 10 %SLP per le destinazioni produttive secondarie; 100% SLP per le destinazioni terziarie, per gli esercizi commerciali all'ingrosso e per quelli al dettaglio fino a mq. 150 di Superficie di Vendita 200 %SLP per gli esercizi commerciali al dettaglio con Superficie di Vendita maggiore di mq 150

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

Monetizzazione

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

Gli interventi previsti dalle schede 01, 02, 03, 04 del Piano di Gestione della Riserva Naturale di Val di Mello, sono esclusi dal computo relativo alla dotazione minima dei servizi pubblici in quanto risultano già assolti e contemplati. La definizione degli interventi previsti in tali schede sono già stati considerati ai sensi del Dcr 27 gennaio 2009 n° VIII/82, istituzione della Riserva Naturale di Val di Mello e pertanto non necessitano di approvazione da parte del Consiglio Comunale per la loro attuazione.

Art. 5 Varianti negli ATC e nei piani attuativi

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

Art. 6 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

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

Art. 7 Dotazione di parcheggi privati

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione ambientale di cui ai punti 1.4 e 1.5 dell'art. 36 delle presenti norme, che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, la dotazione minima di parcheggi privati, è stabilita, qualora non diversamente disposto dalle norme di zona, come di seguito:

Destinazioni d'uso residenziali

- a) unità abitative fino a mq. 120 di SLP = parcheggi privati nella misura minima di n. 2 posti macchina;
- b) unità abitative oltre a mq. 120 di SLP = parcheggi privati nella misura minima di n. 3 posti macchina.

La superficie minima di un posto macchina, in ogni caso, non può essere inferiore a mq. 15,00, escluse le aree di manovra.

La dotazione complessiva secondo le quantità minime suddette andrà arrotondata (in eccesso) al posto macchina.

Destinazioni d'uso secondarie e terziarie

1. 50% della Slp per le attività dirette alla produzione di servizi di cui al punto 1 dell'art. 30 delle

presenti norme, dei quali almeno la metà di uso pubblico;

2. 200% della SIp per le medie strutture di vendita (MS) e le grandi strutture di vendita (GS), di cui ai punto 4 e 5 dell'art. 30 delle presenti norme, dei quali almeno la metà di uso pubblico;
3. 50% della SIp per gli esercizi di vicinato di cui al punto 2 dell'art. 30 delle presenti norme dei quali almeno la metà di uso pubblico;
4. 50% della SIp per le medio-piccole strutture di vendita di cui al punto 3 dell'art. 30 delle presenti norme, dei quali almeno la metà di uso pubblico;
5. 50% della SIp per attività di somministrazione di alimenti e/o bevande di cui al punto 8 dell'art. 30 delle presenti norme e per le attività di commercio all'ingrosso di cui al punto 7 dell'art. 30 delle presenti norme, dei quali almeno la metà di uso pubblico;
6. 10% della SIp per attività produttive del settore secondario di cui al punto 2 dell'art. 29 delle presenti norme, dei quali almeno la metà di uso pubblico.

La dotazione di parcheggi privati non potrà comunque essere inferiore a quella dovuta ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nei piani attuativi, la dotazione di parcheggi di cui al presente articolo è aggiuntiva di quella dovuta ai sensi del precedente art. 4.

Art. 8 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 6,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Le piste ciclabili in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce

lateralali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

Art. 9 Individuazione delle zone di recupero

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con il tessuto edilizio consolidato (ambiti A, A1, RC e APC), ovvero dove previsto dalle presenti norme.

CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 10 Piani attuativi vigenti o adottati

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

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

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 Definizione degli interventi edilizi

Nei nuclei di antica formazione e nei centri storici le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "A" e "A1".

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

Art. 12 St(mq) - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivi all'approvazione con DGR 20100 in data 04.11.1996.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni.

In sede di rilascio del permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole E1, E2, E3.

Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%).

Art. 15 It (mc/mq) – indice di densità territoriale

Esprime la capacità edificatoria massima in mc o SLP costruibile per ogni mq di superficie territoriale (ST) in numero puro o frazione (mc/mq o SLP/mq).

Art. 16 If (mc/mq) – indice di densità fondiaria

Esprime la capacità edificatoria massima in mc o SLP costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF) in numero puro o frazione (mc/mq o SLP/mq).

Art. 17 Sc (mq) – superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Art. 18 SIp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, interrati, seminterrati e fuori terra, compresi gli eventuali soppalchi, dell'edificio, per i quali sussistono le caratteristiche di agibilità, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30,00 cm. I maggiori spessori non vengono compresi nella SLP.

Art. 19 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP:

19.1 Fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4)

1. Le superfici degli spazi aperti, realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero di pensilina, aperte su uno dei lati maggiori; non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
3. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
4. Le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra realizzate in sottosuolo e soprassuolo, anche in edifici esterni al corpo principale aventi un'altezza massima di ml. 2,30 misurata all'intradosso della soletta e un'altezza complessiva in colmo non superiore a ml. 2,90;
5. Le superfici dei corpi accessori esterni ad un piano, per il solo utilizzo come deposito e ricovero attrezzi aventi un'altezza interna massima di ml. 2,30, misurata all'intradosso della soletta e un'altezza complessiva in colmo non superiore a ml. 2,90, fino ad un massimo di 6 mq di superficie netta.
6. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 0,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; detti spazi non devono possedere i requisiti di agibilità. Nel caso di corpi di fabbrica esterni o sporgenti all'edificio, la copertura piana dovrà essere ricoperta in manto erboso su un riporto di terra di almeno 30 cm.;
7. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2.40 e rapporto aeroilluminante a 1/20;
8. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
9. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituitivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
10. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con

l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia;

11. La modalità di calcolo della SIp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

19.2 Insediamenti primari, secondari e terziari

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzate all'esterno di edifici, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
4. le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,70, qualora non sporgano per più di m 0,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; detti spazi devono essere privi di autonomia funzionale e non devono possedere i requisiti di agibilità;
5. i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
6. gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 4,00 . Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
7. La modalità di calcolo della SIp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole;
8. i parcheggi provvisti di coperture con pannelli fotovoltaici o solare-termici.

Art. 20 V(mc) – volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Lorda di pavimento di ciascun

piano per la relativa altezza da pavimento a soffitto. Per soffitti o solai inclinati si calcola la media dell'altezza interna.

Art. 21 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative a percorsi pedonali, marciapiedi, accessi carrai, parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica, lastre in pietra con fuga inerbata o a sabbia posate su massicciata priva di cemento.

Le coperture a verde delle parti edificate fuori terra concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Nelle nuove costruzioni almeno il 50% della Spd dovrà essere a verde piantumato con essenze locali.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

Art. 22 H(ml) – altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati. L'altezza, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale (prima dell'intervento) di riferimento oppure, per terreni inclinati, utilizzando la media aritmetica delle altezze di tutti i singoli fronti, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano agibile più alto (escluso il caso di recupero di sottotetti).

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 60%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde

stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m. 1.50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici purché non superino i m. 3.00, o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, misurate dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

CAPO 2 – DISTANZE

Art. 23 Disposizioni generali per le distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati e i confini del lotto asservito (DC), gli altri fabbricati (Df) ed il ciglio stradale (DS), si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 2,00, e detti riferimenti.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate nelle specifiche norme di zona.

Nelle zone soggette a strumenti urbanistici attuativi, le distanze, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, sono fissate dagli strumenti stessi nel rispetto delle norme vigenti e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi nell'ambito A, ad eccezione che per gli interventi di Ricostruzione ambientale.

Art. 24 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto, fatti salvi i diritti di terzi.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà

delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Salvo diverse norme di zona, è comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sui confini pareti non finestrate di locali accessori di cui ai punti 5 e 6 all'art. 19a (box e depositi) e a sostegno di porticati fino all'altezza di m. 2,90.

Art. 25 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente le pareti perimetrali fronteggianti degli edifici sia che essi insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, anche quando una sola delle due sia finestrata, non deve essere minore di m 10.

Non sono considerate pareti finestrate quelle con aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale.

Se entrambe le pareti sono cieche o dotate di aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale la distanza non deve essere inferiore di m 3.

Per i locali accessori di cui ai punti 5 e 6 all'art. 23a (box e depositi) la distanza da altri fabbricati non deve essere inferiore di m. 3.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

Art. 26 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del

regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 m salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 27 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati

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

Art. 28 Destinazioni principali e destinazioni escluse

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

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 29 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le destinazioni d'uso principali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono così definite:

1 Residenza

Appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa e la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo tutte le attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, anche immateriali.

3 Attività produttive del settore terziario

Rientrano in questa categoria le attività di servizio a supporto delle attività del settore primario e secondario, a loro volta così suddivise:

3.1 attività dirette alla produzione di servizi, quali le attività direzionali, finanziarie, alberghiere, ricettive, ricreative, pubblici esercizi, ecc;

3.2 attività sociali, quali le attività culturali, sindacali, politiche, formative, ecc;

3.3 attività dirette allo scambio di beni e prodotti, suddivise al loro volta in attività commerciali al dettaglio e attività commerciali all'ingrosso;

3.4 attività dirette all'immagazzinamento e trasporto di materiali dalla produzione fino agli utilizzatori intermedi e finali (logistica).

4 Attività produttive del settore primario

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare.

5 Servizi pubblici e di interesse generale

Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (ivi compresi i servizi alla persona, le attrezzature di interesse generale e i servizi tecnologici) individuate e definite nel Piano dei Servizi.

Usi complementari

1. Si definisce uso complementare alla destinazione principale quello costituente parte integrante

di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

In via generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementare i seguenti usi:

1.1 sono usi complementari alla residenza i depositi ospitati negli spazi accessori specificati nell'art. 19.1 delle presenti norme; le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo;

1.2 sono usi complementari alle attività produttive di cui al precedente punto 2 del presente articolo la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona e gli spazi accessori di cui all'art. 19.2;

1.3 sono usi complementari all'attività agricole la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicati nel Comune di Val Masino, e le attività di agriturismo, in entrambi i casi purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale. Non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Val Masino. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio;

1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.

1.5 Si definisce uso compatibile alla destinazione principale quello compatibile con quest'ultima ed opportuno per l'organico ed ordinato uso del territorio; detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Gli usi compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.

Art. 30 Norme speciali per le attività commerciali

Le attività commerciali si suddividono nelle seguenti categorie:

1. Commercio al dettaglio
Per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio, ai sensi delle leggi vigenti, sono suddivise nelle seguenti tipologie distributive:
2. Esercizi di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
3. Medio-piccola struttura di vendita (MPS), aventi superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 250 di superficie di vendita;
4. Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita comprese da mq 251 a mq 1.500;
5. Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
6. Centro commerciale (CC). E' considerata centro commerciale una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio a gestione unitaria.

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

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, ivi compresi anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini e depositi propriamente detti, locali di lavorazione, uffici e servizi. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

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

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (concessionari di automobili e di altri tipi di veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non sia richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la superficie reale lorda a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali.

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

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- Alimentare;
- non alimentare.

7. Commercio all'ingrosso (come definito all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98)

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività di chi acquista merci e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri grandi utilizzatori. Il commercio all'ingrosso non può essere esercitato congiuntamente nello stesso locale con il commercio al dettaglio, tranne nei casi consentiti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

8. Somministrazione di cibi e bevande

Per somministrazione di cibi e bevande si intende l'attività svolta da chi somministra al pubblico alimenti e bevande che vengono immediatamente consumati sul posto (bar, pizzerie, ristoranti ecc.).

9. Impianti di distribuzione del carburante

Per impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a

questi connesse, si intende quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Si richiama la normativa regionale di settore avente carattere prevalente, in particolare i contenuti di cui alla DGR 5054 del 4.7.2007.

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

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

Art. 31 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i. costituiscono mutamenti di destinazione d'uso rilevanti quelli, connessi con opere edilizie, che:

- intervengono tra usi appartenenti a diverse destinazione principali, tra quelle indicate ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente art. 29;
- intervengono tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima attività produttiva del settore terziario, alle diverse sub-categorie indicate al punto 3 del precedente art. 29.

TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 32 Divisione in ambiti e aree

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

Tessuto urbano consolidato

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

A – centro storico

A1 – nucleo storico di antica formazione

RC1 - ambito residenziale consolidato

RC2 - ambito residenziale consolidato

VP - verde privato

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

APC - ambito produttivo consolidato (AI1-AI2-M-CTL-C)

Aree agricole

AR - edifici rurali di interesse storico ambientale

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

E1 – area agricola di rispetto

E2 – area agricola-produttiva e agricolo-residenziale

E3 – area agricola produttiva e agricolo-residenziale

E4 – area agricola di valenza paesistica ambientale

Servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:

S1 – area per l'istruzione

S2 – area per verde pubblico o a uso pubblico

S3 – area per attrezzature di interesse generale

S4 – area a parcheggio

Art. 33 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42; definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico – Classi della sensibilità paesaggistica), definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Art. 34 Centri storici: ambiti A

Le zone storiche (centri storici) che sono classificate in ambito "A", sono interne al tessuto urbano consolidato.

Gli ambiti “A” sono considerati “Zona di Recupero” secondo quanto definito dall’art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457. E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della L. n. 1150/1942 esteso all’ambito A o parte di esso.

Le unità edilizie incluse nell’ambito A sono state oggetto di specifico rilevamento che ha determinato la categoria di appartenenza di ogni edificio. **Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le indicazioni prescritte riportate nelle presenti NTA e nelle note delle “SCHEDE EDIFICI” dei centri storici e di valore storico ambientale.**

Sono state individuate 7 categorie di manufatti, distinte per la loro diversa specificità edilizia e conseguenti tipologie di intervento ammesse.

Gli interventi edilizi si attuano, mediante intervento diretto, nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. **Ove previsto dalle schede si dovrà predisporre apposito piano di recupero obbligatorio da sottoporre ai disposti di cui all’art. 1 delle presenti NTA.**

Art. 35 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nell’ambito A

1. Criteri e prescrizioni generali

L’ambito A è prevalentemente destinato alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

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

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

Nell’ambito A le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell’edificio e l’allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente

specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Nell'ambito A sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, in colorazione pari a quella della copertura e compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alle specifiche norme che disciplinano ciascuna delle categorie di intervento. Nell'ambito A, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

2. Interventi sugli spazi scoperti nell'ambito A

Nel perimetro nell'ambito A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme.

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

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

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

È vietata la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza sui quali si affacciano gli edifici della categoria 1; è invece ammessa la loro realizzazione come attrezzature pertinenziali degli edifici classificati nelle categorie dalla 2 alla 6, alla condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti e i campi a

coltivazione agraria salvo i casi in cui è ammessa la modifica planivolumetrica;

- la possibilità di trasformazione a verde per le aree cortilizie diversamente pavimentate;
- la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne lastricate o acciottolate dei cortili; le parti non lastricate o acciottolate potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale e ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi tipici della vegetazione locale;
- la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale o comunque in grosso spessore; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima di m 2,50 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

3. Modalità di intervento per la realizzazione di posti macchina

Per tutte le categorie di edifici previste nell'ambito A è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri potranno essere realizzati:

- solo al piano terra dei corpi accessori nel caso di edifici delle categorie 1 e 2;

- nei corpi edilizi principali e accessori per gli edifici delle altre categorie.

Per gli edifici delle categorie 1 e 2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte.

Art. 36 Categorie per gli interventi edilizi nell'ambito A

1. Categorie di intervento

Nei centri storici, le categorie di intervento di riferimento sono quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento le quali integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale in riferimento alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici cui sono applicate.

1.1 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi interni delle parti comuni degli edifici - modificando cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Elenco analitico delle opere di Manutenzione ordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

- B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

D. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture.

E. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento e non compromettano il decoro dell'edificio .

1.2 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare

Sono sempre ammesse in questa categoria di intervento le opere già classificate come Manutenzione Ordinaria.

L' Elenco analitico delle opere di Manutenzione straordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici prevede nello specifico:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. E' ammessa la realizzazione di aperture purchè di dimensioni contenute e con caratteristiche tipologiche e morfologiche della zona.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e tramezzature. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture.

- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Gli impianti di sollevamento, se necessario, possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purchè non compromettano il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non comportino incremento della superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

1.3 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento: il restauro conservativo e il risanamento conservativo.

Gli uni e gli altri possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa nella zona urbanistica - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

1.3.1 RESTAURO

Gli interventi di restauro sono finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Elenco analitico delle opere di Restauro ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini o comunque congruenti, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture e della pendenza delle falde.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte o l'adeguamento delle stesse in relazione ai

caratteri complessivi del disegno e dei materiali della facciate.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini o comunque congruenti), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i

percorsi orizzontali e verticali e le parti comuni.

1.3.2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Elenco analitico delle opere di Risanamento Conservativo ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda. Sono altresì escluse

modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi

ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura e con colorazione uguale a quella della copertura.

1.4 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Nell'ambito delle disposizioni di cui sopra, per questa tipologia di intervento sono specificate tre sottocategorie.

1.4.1 – RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A

La ristrutturazione di tipo A è finalizzata al recupero degli involucri edificati mediante interventi

che ne consentano il riuso e l'adeguamento distributivo, strutturale e impiantistico. Deve comunque essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Questi interventi non possono comportare la totale demolizione dell'edificio preesistente.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

E' ammessa la modifica delle quote di imposta dei solai intermedi. La modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture è ammessa solo se necessaria ai fini del recupero abitativo dei sottotetti.

Non è ammesse la realizzazione di nuovi solai.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti e le modifiche delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico,

nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari; purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile lorda né compromettere il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

1.4.2 – RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B

La ristrutturazione di tipo B è finalizzata al recupero degli involucri edificati mediante interventi

che ne consentano il riuso e l'adeguamento distributivo, strutturale e impiantistico.

Questi interventi non possono comportare la totale demolizione dell'edificio preesistente.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

- B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione, integrazione e innovazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. E' ammessa la modifica delle quote di imposta dei solai intermedi, delle scale e di quelle di imposta e di colmo delle coperture, se necessarie per adeguare le altezze interpiano alle norme igienico sanitarie o ai fini del recupero abitativo dei sottotetti. Non è ammessa la realizzazione di nuovi solai.

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

E' consentita la chiusura di volumi accessori precedentemente aperti: in tal caso i tamponamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri generali dell'edificio.

- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di immobiliari, purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

- F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non compromettano il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non

configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

1.4.3 – RISTRUTTURAZIONE DI TIPO C

In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione di tipo A e B, la Ristrutturazione di tipo C consente interventi sugli edifici esistenti consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente e sul medesimo sedime.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti con le modalità previste dalle leggi vigenti.

Per tutto quanto non specificato si applicano le norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B.

1.5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AMBIENTALE, secondo quanto di seguito specificato:

E' consentita la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con una SLP non maggiore di quella esistente, fermo restando l'obbligo di mantenere le facciate ove prescritto dalla relativa simbologia della cartografia di piano.

L'altezza del nuovo edificio, se contiguo ad altri, non dovrà superare quella degli edifici adiacenti, se isolato, quella dell'edificio preesistente.

Compatibilmente con i vincoli di cui sopra, i volumi possono essere ricostruiti anche in posizione diversa da quella preesistente

La superficie degli eventuali locali accessori posti ai piani superiori dell'edificio preesistente può essere riutilizzata ai fini abitativi e conteggiata nella SLP; la superficie dei locali accessori posti ai piani interrato, seminterrato e terreno deve essere riutilizzata come superficie accessoria.

Per questi interventi si applicano i seguenti indici e parametri

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq	= Esistente
RC	Rapporto di copertura	%	75 (= esistente, se maggiore)
RP	Rapporto di permeabilità	%	10 (= esistente, se minore)
H	Altezza massima	ml.	3 piani f.t. (= esistente, se maggiore)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	Non inferiore all' esistente e in allineamento ove prescritto nella cartografia di piano
Df	Distanze minima tra fabbricati e pareti finestrate	ml.	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	

1.6 - DEMOLIZIONE

Interventi rivolti al puro ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed alla eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Per l'ambito A la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale con le sue funzioni complementari. Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- le attività sociali di cui all'art. 29, punto 3.3.2 (attività sociali, culturali, sindacali, politiche, formative, ecc.);

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

- le attività terziarie di cui al precedente art. 29, punto 3.3.1 (attività direzionali, finanziarie, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative, pubblici esercizi, ecc.);
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) fino a 150 mq e le medio-piccole strutture di vendita (MPS) non superiori a 250 mq. di superficie di vendita;
- piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 200 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività moleste e quelle insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.
- i servizi pubblici e di interesse generale.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni. Si precisa, in particolare, che sono esclusi locali notturni e discoteche e comunque attività che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, che siano nocive, inquinanti o non compatibili con la residenza.

Art. 36-1 Criteri specifici di intervento secondo le categorie di edifici

1. EDIFICI DI CATEGORIA 1

Riguarda: edifici di grande interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e altri, non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico, ad eccezione di quelli in stato di grave degrado.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici.

Tipologie di intervento ammesse :

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA così come definite nelle presenti N.T.A. purché non in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a Restauro.

RESTAURO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

Gli edifici di questa categoria, inclusi negli ambiti sottoposti a tutela ambientale, e/o vincolati per qualità storico – architettoniche, saranno soggetti all'iter istruttorio previsto dal D. Lgs. 42/2004.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 1.3.1 dell'art. 36 delle presenti norme. Non è consentita la realizzazione di lucernari in falda. Non è consentita la realizzazione di abbaini.

2. EDIFICI DI CATEGORIA 2

Riguarda:

- Edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e/o individuati dal P.R.G.
- Edifici vincolati di interesse storico e edifici di notevole interesse anche con riferimento

a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici e al consolidamento e/o integrazione degli elementi strutturali. Sono consentiti:

- La modificazione dell'assetto distributivo interno
- L'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA così come definite nelle presenti N.T.A. purchè non in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a Restauro Conservativo.

RESTAURO secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

Gli edifici di questa categoria, inclusi negli ambiti sottoposti a tutela ambientale, e/o vincolati per qualità storico – architettoniche, saranno soggetti all'iter istruttorio previsto dal D. Lgs 42/2004.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 punto 1.3.2 delle presenti N.T.A. Ai fini del raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti è consentita la realizzazione di lucernari.

3. EDIFICI DI CATEGORIA 3

Riguarda:

- Organismi edilizi di buon valore storico, architettonico, urbanistico e ambientale, già evidente o potenziale, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non in grave stato di degrado.

- Edifici recenti di particolare interesse documentario o architettonico non in pessimo stato di manutenzione

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio e mantenendone le dimensioni.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA così come definite nelle presenti N.T.A. purché non in contrasto con le norme applicate agli edifici soggetti a Ristrutturazione Edilizia di tipo A, con specifica salvaguardia delle facciate nei casi dei manufatti in cui sia stata prescritta la conservazione dei paramenti murari.

RESTAURO secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

In abbinamento con l'intervento di Ristrutturazione A è consentito il recupero per le destinazioni ammesse nella zona A di eventuali preesistenti locali accessori chiusi.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti con le modalità previste dalle delle leggi vigenti.

In ogni caso, qualora non sia altrimenti soddisfatta la dotazione minima di parcheggio privato prevista dalle presenti N.T.A., è fatto obbligo di destinare al ricovero degli autoveicoli, fino al raggiungimento di tale dotazione, i locali accessori posti al piano terreno esistenti all'interno dello stesso mappale o di quelli adiacenti appartenenti alla medesima Ditta intestataria alla data di adozione del PRG.

4. EDIFICI DI CATEGORIA 4

Riguarda: gli organismi edilizi costituenti il tessuto ordinario del Centro Storico, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in condizioni di non particolare degrado.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso salvaguardandone comunque gli

eventuali elementi di pregio.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA così come definite nelle presenti N.T.A. purchè non in contrasto con le norme applicate agli edifici soggetti a Ristrutturazione Edilizia di tipo B, con specifica salvaguardia delle facciate nei casi dei manufatti in cui sia stata prescritta la conservazione dei paramenti murari.

RESTAURO secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

In abbinamento con l'intervento di Ristrutturazione B è consentito il recupero per le destinazioni ammesse nella zona A di eventuali locali chiusi già esistenti e di volumi accessori esistenti anche attraverso la chiusura di superfici aperte appartenenti a logge e rustici, purché dispongano di altezze regolamentari.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti con le modalità previste dalle delle leggi vigenti.

In ogni caso, qualora non sia altrimenti soddisfatta la dotazione minima di parcheggio privato prevista dalle presenti N.T.A., è fatto obbligo di destinare al ricovero degli autoveicoli, fino al raggiungimento di tale dotazione, i locali accessori posti al piano terreno esistenti all'interno dello stesso mappale o di quelli adiacenti appartenenti alla medesima Ditta intestataria alla data di adozione del PRG.

5. EDIFICI DI CATEGORIA 5

Riguarda: gli organismi edilizi di valore storico e architettonico, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale, di rinnovamento degli impianti e importanti interventi edilizi.

Gli edifici di questa categoria presentano caratteristiche storico/architettoniche di buon livello ma non tali da giustificare interventi che per la loro complessità tecnica presentano costi incompatibili con il valore del bene recuperato. Per questi edifici si consente, in alternativa al risanamento conservativo, la ricostruzione .

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti alla fedele conservazione della facciata esistente (nei casi individuati in cartografia) e dei rapporti stereometrici e funzionali con il tessuto edilizio circostante.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA così come definite nelle presenti N.T.A. purchè non in contrasto con le norme applicate agli edifici soggetti alla salvaguardia delle facciate nei casi dei manufatti in cui sia stata prescritta la conservazione dei paramenti murari.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e B, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

6. EDIFICI DI CATEGORIA 6

Riguarda:

- Edifici in pessimo stato di conservazione, di un qualche pregio ambientale, che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale, di rinnovamento degli impianti e importanti interventi edilizi.
- Edifici nuovi o sostanzialmente rinnovati, non in contrasto con il tessuto edilizio e urbanistico circostante.
- Edifici in parziale contrasto con l'ambiente per i quali si persegue l'obiettivo di eliminare o mitigare tale contrasto.

Si consente pertanto la demolizione e la ricostruzione dell'edificio con l'adeguamento ai caratteri dell'ambiente circostante.

Principio generale Gli edifici di questa categoria presentano caratteristiche storico/architettoniche di un qualche pregio ma non tali da giustificare interventi che per la loro complessità tecnica presentano costi incompatibili con il valore del bene recuperato. Per questi edifici si consente, in alternativa alla ristrutturazione, la ricostruzione con il mantenimento dei rapporti intercorrenti con il tessuto edilizio e urbanistico circostante.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA, secondo quanto specificato delle presenti N.T.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato delle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e B, secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AMBIENTALE , secondo quanto specificato dalle presenti N.T.A

7. EDIFICI DI CATEGORIA 7

Riguarda: costruzioni ed edifici, o parti di essi, di nessun valore storico-documentario negativi dal punto di vista storico, ambientale o igienico

Principio generale: la demolizione senza ricostruzione è volta al recupero di valori storico-ambientali o al conseguimento di una migliore qualità igienico-sanitaria.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA secondo quanto specificato delle presenti N.T.A. E
DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

Prescrizioni particolari: La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni e edifici è obbligatoria in abbinamento al primo intervento edilizio (con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria) riguardante l'edificio principale all'interno dell'unità di rilevamento appartenente alla stessa proprietà alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a giardino o a cortile e dovranno essere adeguatamente sistemate secondo quanto prescrivono le norme edilizie generali.

EDIFICI DI TUTTE LE CATEGORIE

Su tutti gli edifici di cui alle categorie precedentemente elencate è consentito l'intervento di demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio costituenti superfetazioni o comunque prive di pregio architettonico purché tali porzioni di edificio non prospettino sugli ambiti di particolare pregio individuati dalla cartografia di piano o non siano interessate dalle prescrizioni di mantenimento della facciata.

Tutti gli edifici, in aggiunta a quanto stabilito dalle presenti N.T.A. per ciascuna categoria, sono comunque soggetti alle prescrizioni/indicazioni riportate sulla tavola delle categorie di intervento.

Previa richiesta preliminare di intervento, potranno richiedersi cambi di categoria quando sia dimostrata con dettagliata documentazione cartografica e fotografica la diversa specificità edilizia, tipologica e costruttiva.

Art. 37 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nell'ambito A1
(nuclei di antica formazione)

Tali zone comprendono le parti del territorio comunale localizzate in Cornolo, Cà di Mei, Cà di Sandri, S. Antonio, Visido di fuori, Visido di dentro, Cà di Cavale, Sasso Bisolo, Predarossa, Cà di Rogni, Qualido, Pancere, Cà di Scuma-Cà di Carna, Cascina Piana, Rassica, interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati di carattere storico, artistico od ambientale comprese le relative aree di pertinenza. Sono definite "zone di recupero" del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n°457 e s.m. e i. Esse sono destinate ad insediamenti residenziali turisticotemporanei o stagionali e a quelle costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

Sono pure consentite le strutture turistico-ricettive. In tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso non è ammesso. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le indicazioni prescritte riportate nelle presenti NTA e nelle note delle "SCHEDE EDIFICI" dei Nuclei di antica formazione.

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

Con il termine "singoli piani" si definiscono quegli spazi compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo delle murature verticali ed al netto delle superfetazioni, delle scale esterne ed altri elementi in appoggio come depositi per legna o simili. Vanno anche escluse dai perimetri dei sedimi le parti di costruzione aperte: terrazzi, balconi aggettanti, portici, gallerie, logge ed i corpi scale liberi anche solo su di un lato.

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

Il piano tipo avrà l'altezza massima di mt 2.70 misurata da piano utile a piano utile, ad esclusione dei locali già esistenti con altezza superiore.

L'ultimo piano sarà esclusivamente con soffitto inclinato e travi a vista. La sua altezza in radice non potrà essere superiore a mt 2,00 tra il pavimento e l'assito del soffitto con pendenza della falda di copertura non superiore al 60%.

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

Non sono permesse costruzioni accessorie per nessuna funzione (depositi per legna, camini esterni o barbecue, etc) nemmeno se pertinenziali.

Sono vietate autorimesse di qualsiasi genere, le aree di manovra e gli accessi carrai. Sentito il parere della Commissione Edilizia, della Commissione per il Paesaggio e del Consiglio Comunale, il Comune può concedere la deroga al divieto di passo carraio, per l'esecuzione di parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di edifici ed abbiano dimensioni limitate.

Tutti gli accessi pedonali agli edifici vengono considerati di passaggio pubblico e non potranno mai essere chiusi o recintati così come tutte le aree circostanti agli edifici stessi.

Le eventuali pavimentazioni esterne devono essere molto limitate, realizzate solo con pietre locali a spacco posate direttamente sul terreno o in acciottolato e senza movimenti terra o modifica dei suoli.

I tetti di nuova formazione verranno realizzati esclusivamente con pietra locale o in lamiera ondulata zincata e senza formazione di gronde. Qualora venisse comprovata la preesistenza delle gronde, potranno essere eccezionalmente realizzate con una sporgenza massima di 50 cm. Sono da evitare elementi lignei della copertura a vista come travetti, dormienti, terzere e colmi. Sono vietate le capriate esterne e gli spessori delle falde devono essere mantenuti come quelli esistenti (le aerazioni e le coibentazioni delle coperture dovranno essere realizzati all'interno dei muri perimetrali. E' vietata la formazione di abbaini, lucernari ed ogni altro tipo di apertura sui tetti. I comignoli dovranno essere in numero limitato e preferibilmente realizzati in sasso a vista e in lamiera.

Le aperture verranno realizzate esclusivamente con serramenti in legno e le relative spallette saranno obbligatoriamente in sasso. Le murature di nuova formazione saranno come quelle

esistenti o in pietra locale e senza malta in vista. Le tipologie dei muri esistenti sono comprovate dalla documentazione fotografica riportata dalle “Schede Edifici”. Le immagini e le localizzazioni degli edifici prodotte nelle schede sono comprovanti delle mere situazioni di fatto in essere e non possono costituire nè presunzione di regolarità urbanistica ed edilizia dei manufatti stessi, nè possono generare alcun affidamento o diritto ai fini dell'ottenimento di titoli edilizi. Qualora i muri dovessero subire modifiche o crolli anche solo parziali, prima o durante l'esecuzione delle opere, dovranno essere ricostruiti esattamente come quelli originari. I dati risultanti dalle “SCHEDE EDIFICI”, costituiscono elemento vincolativo a tutti gli effetti delle norme del PGT e saranno utilizzati come elemento comprovante e di riferimento per la definizione degli stati di fatto. La realizzazione degli interventi ammissibili delle “SCHEDE EDIFICI”, esclude ogni successiva richiesta ad intervenire sugli edifici stessi, tesa ad utilizzare nuovamente dette indicazioni, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Sono fatti salvi i casi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Dovrà essere sottoscritta dai richiedenti la dichiarazione di non aver mai usufruito degli interventi ammissibili delle “SCHEDE EDIFICI”. Tale dichiarazione verrà consegnata in duplice copia al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Le “SCHEDE EDIFICI” definiscono anche le diverse tipologie di interventi ammissibili alle quali sono soggetti gli stessi. Le diverse tipologie di intervento ammissibili sono di seguito riportate e descritte nel dettaglio.

Ogni intervento proposto sugli edifici dovrà sempre essere corredato da una accurata documentazione fotografica dei dintorni, dell'edificio e dei suoi dettagli costruttivi, prima e dopo l'intervento.

E' ammessa la deroga ai rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale d'igiene per tutti i locali degli edifici identificati nelle zone A1 in quanto sono destinate ad insediamenti residenziali turisticotemporanei o stagionali e a costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza. Ai fini della creazione o dell'ammodernamento degli impianti igienici o di servizio delle abitazioni sono ammessi i bagni con dimensioni inferiori ai quattro metriquadri e senza aerazione naturale. Tali locali non producono alcuna volumetria urbanistica se realizzati interamente interrati e senza modifica dei suoli.

Per la realizzazioni dei nuovi locali dovrà essere fornito un dettagliato programma dei lavori

al fine di garantire la loro fattibilità e la conservazione dei muri esistenti ove obbligatorio.

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

Per quanto non espressamente specificato nel presente articolo si fa riferimento agli articoli 33, 34, 35, 36 (zone A).

INTERVENTI AMMISSIBILI

R1 “Restauro conservativo”

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

R2 “Risanamento”

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere ampliati solamente dei “singoli piani” in relazione alle altezze consentite senza alcuna demolizione dei muri esistenti.

R3 “Ristrutturazione edilizia conservativa”

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere demoliti e ricostruiti come da situazione originaria senza alcuna modifica di volume, di superficie e del numero dei piani.

R4 “Ristrutturazione edilizia”

Gli edifici che rientrano in tale classificazione possono essere demoliti e ricostruiti secondo le note e le prescrizioni particolari riportate dalle “SCHEDE EDIFICI”. E' ammessa una modesta modifica del sedime originario solo al fine di adeguare l'edificio alle caratteristiche tipologiche e morfologiche della zona. E' possibile la ricostruzione, solo nel rispetto delle altezze massime consentite dalle presenti norme tecniche. Resta in ogni caso possibile nella diversa risagomatura dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nel codice civile vigente, per quanto si attiene agli allineamenti, distanze e distacchi. E' comunque vietato

costruire sul confine o in aderenza.

R5 “Ricostituzione”

E’ ammessa la ricostruzione del fabbricato utilizzando il sedime esistente e con la consistenza dei “singoli piani” espressi dalle “SCHEDE EDIFICI” .

Art. 38 Ambito residenziale consolidato – RC1 - RC2

RC1

Le aree residenziali esistenti, considerate ambito “RC1”, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. L’ambito RC1 è considerato “Zona di Recupero” secondo quanto definito dall’art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

1. Destinazioni d’uso

Per l’ambito RC1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale con le sue funzioni complementari. Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- le attività sociali di cui all’art. 29, punto 3.3.2 (attività culturali, sindacali, politiche, formative, ecc.);
- le attività terziarie di cui al precedente art. 29, punto 3.3.1 (attività direzionali, finanziarie, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative, e pubblici esercizi, ecc.);
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) fino a 150 mq e le medio-piccole strutture di vendita (MS) non superiori a 250 mq. di superficie di vendita;
- piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività moleste e quelle insalubri rientranti nell’elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell’art. 21 RD 1265/34.
- i servizi sociali pubblici e di interesse generale.

E’ ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme,

anche se diverse da quelle sopra specificate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

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

2. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito RC1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) i seguenti interventi:

2.1 Interventi di nuova costruzione e di ampliamento

Sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) indice fondiario (If) massimo = mc. 1,50/mq;
- b) rapporto di copertura (Rc) massimo = 70% di Sf
- c) altezza massima di m. = 11,50 ml;
- d) superficie permeabile drenante (Spd) minima = 20% di Sf;

Gli interventi dovranno rispettare le norme sulle distanze urbanistiche (Df, Dc, DS) di cui al capo II, Titolo 2, delle presenti norme.

2.2 Utilizzo del patrimonio edilizio esistente

E' consentito il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, comportante:

- a) la utilizzazione delle volumetrie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse per l'ambito RC1;
- b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni complementari alla residenza, e per attività compatibili ammesse per l'ambito RC1, nel rispetto delle vigenti norme edilizie e d ingieniche.

Gli interventi edilizi consentiti in base a presente paragrafo non possono comportare la totale

demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici di ambito, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli art. 9 e 25 della L.R. n. 24/2006.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti limiti:

- a) volume (V) non dovrà essere superiore a quello dell'edificio preesistente;
- b) il rapporto di copertura (Rc), non dovrà superare quello esistente. Nel caso in cui il rapporto di copertura esistente sia inferiore al 70% di Sf è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza non dovrà superare quella dell'edificio esistente. Nel caso in cui l'altezza dell'edificio esistente sia inferiore a ml 11,50 è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze Dc, Df, Ds non dovranno essere inferiori a quelle esistenti. E' consentito l'adeguamento alle distanze Dc, Df, Ds specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24) nel caso in cui quelle esistenti siano maggiori di esse;
- e) la superficie drenante, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 20% di Sf.

2.3 Norme speciali per gli interventi di riqualificazione e adeguamento tecnologico del patrimonio edilizio esistente

2.3.1 Interventi di ampliamento degli edifici esistenti

Fatta eccezione gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, all'interno dell'Ambito RC1 nel caso vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, e' consentito, una tantum, l'ampliamento in misura non superiore al 20% di singoli edifici residenziali di volumetria non superiore a 1200 mc, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fino ad un massimo di 150 mc per unità immobiliare residenziale preesistenti.

Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore o uguale al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

Gli ampliamenti dovranno inoltre rispettare le condizioni seguenti:

- a) l'ampliamento non può determinare il superamento del 50% dell'indice fondiario (If);
- b) l'ampliamento non può determinare il superamento del rapporto di copertura (Rc) del 70% nonché il superamento dell'altezza esistente di un piano teorico e comunque non superiore di m.

4,00; ;

- c) l'ampliamento non può determinare una dotazione di superficie permeabile drenante (Spd) inferiore al 20%;
- d) l'ampliamento dovrà rispettare le norme sulle distanze (Dc, Df, Ds) specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24).

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio da allegarsi alla dichiarazione di fine lavori.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguiti in applicazione della legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 (piano casa).

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei trenta anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

2.3.2 Interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente

Fatta eccezione gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è possibile l'incremento massimo del 30% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Gli interventi di sostituzione dovranno rispettare le condizioni seguenti:

- a) la sostituzione non può determinare il superamento del 50% dell'indice fondiario (If);
- b) la sostituzione non può determinare il superamento del rapporto di copertura (Rc) del 70% nonché il superamento dell'altezza esistente di un piano teorico e comunque non superiore di m. 4,00; in alternativa l'ampliamento può confermare la volumetria esistente;
- c) la sostituzione non può determinare una dotazione di superficie permeabile drenante (Spd) inferiore al 20%;
- d) La sostituzione dovrà rispettare le norme sulle distanze urbanistiche (Df, Dc, DS) specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24);

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio da allegarsi alla dichiarazione di fine lavori.

Gli incrementi volumetrici connessi agli interventi di sostituzione di cui al presente articolo non

sono cumulabili con altri eseguiti in applicazione della legge regionale 13 del 16 luglio 2009 (piano casa).

La sostituzione suddetta non è ammessa per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

3 Piani attuativi in corso di attuazione

Nei comparti in completamento assoggettati a piani attuativi dal previgente PRG, approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, in corso di attuazione, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza. Per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

4 Piani attuativi di nuova formazione

I proprietari di immobili (aree ed edifici) e gli aventi titolo su di essi possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/2005 e s.m.i. da attuare mediante piano urbanistico attuativo o programma negoziato esteso ad almeno un intero isolato. Il piano urbanistico attuativo dovrà rispettare i limiti e le condizioni di cui al punto 2.2 del presente articolo.

Il piano dovrà inoltre prevedere l'adeguamento della viabilità perimetrale e di penetrazione alle norme vigenti del Codice della Strada e la cessione all'interno del comparto degli spazi per parcheggi pubblici nella misura minima di mq 6 per abitante insediabile, senza possibilità di monetizzazione.

In sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la permialità fino ad un massimo del 15% della capacità edificatoria.

5 Alberatura di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

RC2

Le aree residenziali esistenti, considerate ambito “RC2”, consistono nelle aree esterne a quelle urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso e comprendono le aree già precedentemente previste per l'espansione.

1. Destinazioni d'uso

Per l'ambito RC2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale con le sue funzioni complementari. Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- le attività sociali di cui all'art. 29, punto 3.3.2 (attività culturali, sindacali, politiche, formative, ecc.);
- le attività terziarie di cui al precedente art. 29, punto 3.3.1 (attività direzionali, finanziarie, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative, e pubblici esercizi, ecc.);
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) fino a 150 mq e le medio-piccole strutture di vendita (MS) non superiori a 250 mq. di superficie di vendita;
- piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività moleste e quelle insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.
- i servizi sociali pubblici e di interesse generale.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

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

2. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito RC2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) i seguenti interventi:

2.1 Interventi di nuova costruzione e di ampliamento

Sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti:

- e) indice fondiario (If) massimo = mc. 1,00/mq;
- f) rapporto di copertura (Rc) massimo = 50% di Sf
- g) altezza massima di m. = 10,50 ml;
- h) superficie permeabile drenante (Spd) minima = 20% di Sf;

Gli interventi dovranno rispettare le norme sulle distanze urbanistiche (Df, Dc, DS) di cui al capo II, Titolo 2, delle presenti norme.

2.2 Utilizzo del patrimonio edilizio esistente

E' consentito il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, comportante:

- c) la utilizzazione delle volumetrie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse per l'ambito RC2;
- d) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni complementari alla residenza, e per attività compatibili ammesse per l'ambito RC2, nel rispetto delle vigenti norme edilizie e d'ingegneria.

Gli interventi edilizi consentiti in base al presente paragrafo non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici di ambito, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli art. 9 e 25 della L.R. n. 24/2006.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti limiti:

- f) volume (V) non dovrà essere superiore a quello dell'edificio preesistente;
- g) il rapporto di copertura (Rc), non dovrà superare quello esistente. Nel caso in cui il rapporto di copertura esistente sia inferiore al 50% di Sf è consentito il raggiungimento di tale limite;
- h) l'altezza non dovrà superare quella dell'edificio esistente. Nel caso in cui l'altezza dell'edificio esistente sia inferiore a ml 10,50 è consentito il raggiungimento di tale limite;
- i) le distanze Dc, Df, Ds non dovranno essere inferiori a quelle esistenti. E' consentito

l'adeguamento alle distanze Dc, Df, Ds specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24) nel caso in cui quelle esistenti siano maggiori di esse;

j) la superficie drenante, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 20% di Sf.

2.3 Norme speciali per gli interventi di riqualificazione e adeguamento tecnologico del patrimonio edilizio esistente

2.3.1 Interventi di ampliamento degli edifici esistenti

Fatta eccezione gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, all'interno dell'Ambito RC2 nel caso vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 15% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, e' consentito, una tantum, l'ampliamento in misura non superiore al 20% di singoli edifici residenziali di volumetria non superiore a 1200 mc, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fino ad un massimo di 150 mc per unità immobiliare residenziale preesistenti.

Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore o uguale al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

Gli ampliamenti dovranno inoltre rispettare le condizioni seguenti:

- e) l'ampliamento non può determinare il superamento del 30% dell'indice fondiario (If);
- f) l'ampliamento non può determinare il superamento del rapporto di copertura (Rc) del 50% nonché il superamento dell'altezza esistente di un piano teorico e comunque non superiore di m. 4,00; ;
- g) l'ampliamento non può determinare una dotazione di superficie permeabile drenante (Spd) inferiore al 20%;
- h) l'ampliamento dovrà rispettare le norme sulle distanze (Dc, Df, Ds) specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24).

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio da allegarsi alla dichiarazione di fine lavori.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguiti in applicazione della legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 (piano casa).

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei trenta anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

2.3.2 Interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente

Fatta eccezione gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è possibile l'incremento massimo del 30% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Gli interventi di sostituzione dovranno rispettare le condizioni seguenti:

- e) la sostituzione non può determinare il superamento del 30% dell'indice fondiario (If);
- f) la sostituzione non può determinare il superamento del rapporto di copertura (Rc) del 50% nonché il superamento dell'altezza esistente di un piano teorico e comunque non superiore di m. 4,00; in alternativa l'ampliamento può confermare la volumetria esistente;
- g) la sostituzione non può determinare una dotazione di superficie permeabile drenante (Spd) inferiore al 20%;
- h) La sostituzione dovrà rispettare le norme sulle distanze urbanistiche (Df, Dc, DS) specificate al Capo II, Titolo 2, delle presenti norme (e salvo accordi tra le parti di cui all'art. 24);

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio da allegarsi alla dichiarazione di fine lavori.

Gli incrementi volumetrici connessi agli interventi di sostituzione di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguiti in applicazione della legge regionale 13 del 16 luglio 2009 (piano casa).

La sostituzione suddetta non è ammessa per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

3 Piani attuativi in corso di attuazione

Nei comparti in completamento assoggettati a piani attuativi dal previgente PRG, approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, in corso di attuazione, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza. Per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

4 Piani attuativi di nuova formazione

I proprietari di immobili (aree ed edifici) e gli aventi titolo su di essi possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/2005 e s.m.i. da attuare mediante piano urbanistico attuativo o programma negoziato esteso ad almeno un intero isolato. Il piano urbanistico attuativo dovrà rispettare i limiti e le condizioni di cui al punto 2.2 del presente articolo.

Il piano dovrà inoltre prevedere l'adeguamento della viabilità perimetrale e di penetrazione alle norme vigenti del Codice della Strada e la cessione all'interno del comparto degli spazi per parcheggi pubblici nella misura minima di mq 6 per abitante insediabile, senza possibilità di monetizzazione.

In sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la permialità fino ad un massimo del 15% della capacità edificatoria.

5 Alberatura di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Art. 39 Ambito produttivo consolidato - APC

1. Classificazione

Le aree e gli immobili produttivi esistenti, individuati nell'ambito "APC" per attività produttive del settore secondario e del settore terziario, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente negli anni novanta, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale.

Il loro tessuto è formato da aree ed edifici con destinazioni produttive monofunzionali o miste suddivise per sub-ambiti omogenei specificamente classificati, generalmente privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo

decennio completate o in via di completamento.

L'ambito APC è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

L'ambito APC è classificato nei seguenti sub-ambiti :

- Sub-ambiti per destinazioni d'uso artigianali e industriali classificato "AI – Artigianale Industriale";
- Sub-ambiti per destinazioni d'uso miste e polifunzionali classificato "M – attività miste";
- Sub-ambiti per destinazioni commerciali classificato "CTL – campeggi e infrastrutture per il tempo libero";
- Sub-ambiti per piani attuativi in corso classificato "C – cave".

Art. 39.1- Sub-ambiti per attività artigianali/industriali – AI

Sub-ambiti AI/1

Destinazioni d'uso

Nei Sub-ambiti individuati in cartografia come "AI/1", sono ammesse le attività secondarie di industria ed artigianato, purché non insalubri di 1° e 2° classe (A; B: 5, 7, 15, 16, 28, 29, 36, 41, 48 e 52; C) di cui al D.M. 5.9.1994 e smi, senza la possibilità di esercitare attività commerciali (fatti salvi i c.d. "spacci aziendali") e le altre attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Indici e parametri

RC	Rapporto di copertura	%/Sf	0,60 (= esistente, se >)
If	Indice di densità fondiaria	%/Sf	0,60 (= esistente, se >)
Spd	Superficie a verde e parcheggi con messa dimora di alberi di alto fusto	%/Slp	0,20 (= esistente se <), di cui almeno la metà drenante
H	Altezza massima (al carroponte o sottotrave)	ml.	12,50 (= esistente se >)
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	ml.	= 5,00 (= esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	= 10,00 (= esistente se < con un minimo

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

			assoluto di m.10)
Ds	Distanza minima dalle strade	ml.	= 10,00 (= esistente se <)

Sub-ambiti AI/2

Destinazioni d'uso

Nei Sub-ambiti individuati in cartografia come “AI/2”, sono ammesse esclusivamente attività secondarie di industria ed artigianato, senza la possibilità di esercitare attività commerciali (fatti salvi i c.d. “spacci aziendali” e le altre attività complementari) e le altre attività terziarie. Sono ammessi gli esercizi per l'esposizione e vendita di merci ingombranti.

Indici e parametri

RC	Rapporto di copertura	%/Sf	0,50 (= esistente, se >)
If	Indice di densità fondiaria	%/Sf	0,50 (= esistente, se >)
Spd	Superficie a verde e parcheggi con messa dimora di alberi di alto fusto	%/Slp	0,20 (= esistente se <), di cui almeno la metà drenante
H	Altezza massima (al carroponte o sottotrave)	ml.	7,50 (= esistente se >)
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	ml.	= 5,00 (= esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	= 10,00 (= esistente se < con un minimo assoluto di m.10)
Ds	Distanza minima dalle strade	ml.	= 10,00 (= esistente se <)

Nei Sub-ambiti AI/1, AI/2, è vietata ogni destinazione residenziale, compreso l'eventuale alloggio destinato al proprietario o ai dipendenti.

Art. 39.2- Sub-ambiti per attività miste –M

Le seguenti prescrizioni speciali per i sub-ambiti M hanno carattere e valore prevalente rispetto le norme generali dell'ambito APC.

Destinazioni d'uso

Sub-ambiti M

Nei Sub-ambiti individuati in cartografia come “M”, sono ammesse esclusivamente le attività

secondarie e terziarie di cui ai punti 2 e 3.1 dell'Art. 29 e per quanto concerne le attività commerciali, le medie strutture di vendita non alimentare.

Nei Sub-ambiti M è vietata ogni destinazione residenziale e la realizzazione di autorimesse, eccettuati gli eventuali alloggi destinati al proprietario o ai dipendenti, con i seguenti indici :

- massimo mq. 100 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 1.000;
- massimo mq. 150 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti da mq. 1001 fino a mq. 1.500;
- massimo mq. 200 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 1.501

Indici e parametri

RC	Rapporto di copertura	%/Sf	0,50 (= esistente, se >)
If	Indice di densità fondiaria	%/Sf	0,75 (= esistente, se >)
Spd	Superficie a verde e parcheggi con messa dimora di alberi di alto fusto	%/Slp	30 (= esistente se <), di cui almeno la metà drenante
H	Altezza massima	ml.	11,50
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	ml.	= 5,00 (= esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	= 10,00 (= esistente se < con un minimo assoluto di m.10)
Ds	Distanza minima dalle strade	ml.	= 10,00 (= esistente se <)

Art. 39.3- Sub-ambiti per campeggi e infrastrutture per il tempo libero – CTL

Destinazioni d'uso

Sub-ambiti CTL

Negli ambiti individuati in cartografia di piano con l'apposita simbologia "CTL", è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti.

In tali sub-ambiti è vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio destinato al proprietario, al personale dirigente o di custodia per un massimo mq. 100 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (reception, bar, cantine, ecc.).

Sono vietate le autorimesse.

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

Si considera compatibile per le proprie finalità la realizzazione di strutture ricettive all'aperto, limitandone la realizzazione in funzione degli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica del territorio.

Per i campeggi stessi sono consentiti solo i servizi igienici indispensabili e la posa, in via precaria per la sola durata del campeggio, degli impianti di distribuzione di acqua e di energia elettrica e gli eventuali altri servizi od attrezzature ammissibili in precario, nonché gli adempimenti di pulizia e di ripristino ambientale da osservarsi al termine del campeggio.

Per le attività di campeggio esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale mediante la dotazione di servizi ed attrezzature complementari nonché di spazi comuni, la razionalizzazione dell'organizzazione distributiva interna, la realizzazione di percorsi protetti per l'accesso, la sosta ed i collegamenti pedonali, la realizzazione di opere di sistemazione ambientale atte a migliorare la qualità dell'insediamento ed il suo inserimento visivo nel contesto.

Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere attuati attraverso un progetto unitario che preveda la riqualificazione dell'area anche attraverso la riconfigurazione delle strutture esistenti senza aumento di superficie utile.

Non sono ammessi in ogni caso interventi che comportino aumento del numero complessivo di piazzole e/o posti letto rispetto alla situazione legittimamente esistente.

Indici e parametri

RC	Rapporto di copertura fondiario	%/Sf	0,50 (= esistente, se >)
If	Indice di densità fondiaria	%/Sf	0,30 (= esistente, se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%/Sf	0,10 (= esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	4,50 (= esistente, se >)*
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	ml.	= 5,00 (= esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	= 10,00 (= esistente se < con un minimo assoluto di m.10)
Ds	Distanza minima dalle strade	ml.	= 10,00 (= esistente se <)

Art. 39.4 - Sub-ambiti per cave - C

Destinazioni d'uso

Dicembre 2012 - Architetto Gaetano Lisciandra
collaboratori: Architetto Giovan Battista Bonomi e Architetto Maurizio Selvetti

Sub-ambiti C

Negli ambiti individuati in cartografia di piano con l'apposita simbologia "C", è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti.

Tali ambiti sono regolamentati dal Piano cave provinciale dei settore lapidei, approvato con delibera di consiglio regionale n. 7/356 del 20 novembre 2001 e pubblicato sul 1° supplemento straordinario al n. 10 del BURL del 5 marzo 2002.

Art. 39.5 - Norme generali per i Sub-ambiti AI, M, CTL e C

1. Residenza di servizio

La costruzione degli edifici o delle porzioni di edifici destinati a residenza di servizio potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Le SLP destinate a residenza di servizio non potranno essere vendute separatamente dal complesso produttivo: tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto. Per gli edifici residenziali esistenti è ammessa la ristrutturazione.

2. Interventi ammessi nei Sub-ambiti AI, M e C

Nei Sub-ambiti AI, M e C sono consentiti interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

3. Destinazioni escluse nei Sub-ambiti AI, M, CTL e C

Nei Sub-ambiti AI, M e C sono escluse tutte le destinazioni non esplicitamente consentite. Sono inoltre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

4. Prescrizioni per i piani attuativi di nuova formazione

In sede di pianificazione attuativa possono essere previste distanze diverse da quelle prescritte per i sub-ambiti dalle presenti norme.

I piani attuativi dovranno essere redatti in conformità alle norme vigenti, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi. e nel rispetto di quanto disposto dall'art.4 delle presenti norme per quanto riguarda la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse

generale.

5 .Alberatura di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Art. 40 Verde privato – VP

Le aree comprese nella zona “VP” sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto è il tessuto urbano consolidato.

1. Destinazioni d’uso per gli edifici esistenti

Nella aree della Zona “VP” la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale con le sue funzioni complementari. Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- le attività sociali di cui all’art. 29, punto 3.3.2 (attività culturali, sindacali, politiche, formative, ecc.);
- piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività moleste e quelle insalubri rientranti nell’elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell’art. 21 RD 1265/34.
- i servizi sociali pubblici e di interesse generale.

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

E’ ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

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

2. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree “VP” dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Le superfici dovranno essere tenute a giardino o prato con l’eventuale esclusione delle attrezzature sportive private, che non concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità. Sono ammesse le attrezzature sportive private, non coperte, esclusivamente al servizio degli insediamenti esistenti, purché sia mantenuta a verde almeno l’80% dell’area scoperta di zona.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico e ristrutturazione edilizia nell’ambito volumetrico, della sagoma e di sedime esistente degli edifici esistenti.

Le aree della Zona “VP” non possono essere occupate da nuove costruzioni sia in sottosuolo che in soprassuolo.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

RP	Rapporto di permeabilità (esclusi impianti sportivi)	%	80 (= esistente se maggiore)
H	Altezza massima	ml.	= esistente

Art. 41 Aree per attività agricole – E

Le aree destinate all’agricoltura “E” sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell’ambiente.

Negli ambiti individuati in cartografia di piano con l’apposita simbologia “E1-E2-E3-E4”, è sempre ammessa la prosecuzione delle attività esistenti.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

- E1 – area agricola di rispetto;
- E2 – area agricola produttiva e agricolo-residenziale;

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

- E3 – area agricola produttiva e agricolo-residenziale;
- E4 - area agricola di valenza paesistica ambientale.

All'interno delle aree agricole – in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e al loro uso - sono individuati i seguenti edifici:

- AR - edifici rurali di interesse storico ambientale soggetti alle specifiche "schede edifici"
- ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Questi interventi non possono comportare ampliamento delle superfici lorde di pavimento delle abitazioni rurali esistenti.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1, E2 o E3.

Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E1-E2-E3 che volessero realizzare in tali zone edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o disponibilità delle altre zone E con gli indici previsti per la zona interessata all'intervento, comprendendo l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l’osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l’ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs..

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l’installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d’acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono le norme del Regolamento Locale d’Igiene e s.m.i.

Art. 42 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla

tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole in cemento granigliato colore grigio, scandole in legno o simili, "piode" di grosse dimensioni non rettificate, lamiere graffate o con colorazione grigia, e lamiere ondulate grigie o zincate per modeste superfici;

- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-calce, ciottoli o lastricati in pietra locale;
 - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e

per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;

- e) allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- f) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00;

Art. 43 Edifici rurali di interesse storico ambientale - AR

La cartografia di piano individua in aree agricole o aree a verde privato edifici che presentano caratteri di ruralità e che sono di interesse storico architettonico e ambientale, classificati come edifici "AR". (tavola 5 del Documento di Piano)

Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste dalle singole "SCHEDE EDIFICI" e per quanto non disposto si farà riferimento alle norme previste per gli interventi ammissibili R1 "restauro conservativo" degli ambiti A1.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'ambito o zona di appartenenza previste dalle presenti norme e da quelle esplicitate nelle singole "SCHEDE EDIFICI".

Art. 44 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli -ER

Per gli edifici identificati in cartografia alla tavola 1 "progetto del territorio comunale", esistenti alla data di adozione del PGT non adibiti ad usi agricoli, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- b) Per gli edifici a destinazione attuale non residenziale sono inoltre ammesse le relative destinazioni complementari/compatibili nonchè residenza, artigianato di servizio e attività

terziarie, ricettive e commerciali fino ad un massimo di mq. 150 di SIp (o SV per esercizi di Vicinato), entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e ammissibile, con l'esclusione di altre destinazioni, salvo la possibilità di mantenimento della destinazione agricola o agrituristica;

- c) Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva (artigianale, terziaria di servizi, terziaria commerciale) è confermata la destinazione in atto alla data di adozione del PGT. Per essi è sempre consentito il passaggio alla destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, senza interventi di demolizione e ricostruzione;
- d) Per i servizi pubblici e di interesse generale, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT;
- e) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;

Art. 45 Area agricola di rispetto – E1

Le aree agricole E1 sono destinate a sostenere le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

Tali aree sono state individuate ai margini degli ambiti residenziali e pertanto sono soggette alla tutela ed al rispetto delle distanze derivanti dagli aspetti igienico sanitari e dal confine di zona.

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici. Tali interventi sono consentiti anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente delle stalle e ricoveri animali;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola consistono negli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti, nonché le attrezzature produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre,

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate. Questi interventi sono consentiti ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari. Questi interventi sono consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Indici edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Le nuove residenze rurali possono non essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente. Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	7,50(=esistente se maggiore)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanza minima tra fabbricati con residenza	ml.	10,00
	Distanza minima tra fabbricati con stalle	ml.	100,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nell'ambito E1 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 esistenti sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Art. 46 Area agricola produttiva e agricolo-residenziale – E2

Le aree agricole E2 sono destinate a sostenere le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici. Tali interventi sono consentiti anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola consistono negli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate. Questi interventi sono

consentiti ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari. Questi interventi sono consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Indici edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Le nuove residenze rurali dovranno essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	7,50 (= esistente se maggiore)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

Nella zona E2, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 esistenti sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Art. 47 Area agricola produttiva e agricolo-residenziale – E3

Le aree agricole E3 sono destinate a sostenere le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

E' ammesso

Nella area agricola E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, ad esclusione delle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici. Tali interventi sono consentiti anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola consistono negli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate. Questi interventi sono consentiti ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari. Questi interventi sono consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Indici edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	4,50 (= esistente se maggiore)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	3,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	50
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	50

Nella zona E3, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nell'ambito E3 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E3 esistenti sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Art. 48 Area agricola di valenza paesistica ambientale – E4

Le aree E4 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici. In queste aree è tutelata l'attività pastorale, la gestione dei pascoli ed è incentivata la pratica di sfalcio dei prati nel fondo valle in quanto elemento caratterizzante.

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni nemmeno se destinate alle residenze

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito E4 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi.:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici. Tali interventi sono consentiti anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- **ad esclusione delle zone ricadenti all'interno della Riserva Naturale di Val di Mello e per tutti gli edifici identificati come AR (vedi "SCHEDE EDIFICI")**, sono ammessi ampliamenti una tantum per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nel limite dell'5% delle volumetria esistente. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente. Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari. Tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri:

H	Altezza massima	ml.	=esistente
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	10,00

Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi. Per le tipologie di interventi ammissibili si fa riferimento a quanto riportato nell'ambito A.

Nell'ambito E4 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E4 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

CAPO 2 – DISCIPLINA URBANISTICA PER LE AREE A SERVIZI PUBBLICI

Art. 49 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree S, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità delle aree S è stabilita dai successivi articoli, salvo non venga espressamente richiamata, a tal fine, la normativa di zona entro il cui perimetro sono allocate tali aree.

Art. 50 Aree per l'istruzione - S1

Le aree per l'istruzione S1 sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola pubblica e privata ad uso pubblico, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in:

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

S1 AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE
	Scuola materna
	Scuola elementare (primaria)
	Scuola media (secondaria inferiore)
	Scuole Superiori (secondarie superiori)

Per gli interventi (con titolo abilitativo diretto) nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

RC	Rapporto di copertura	%	50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi a verde alberato per una superficie non inferiore al 10 % della SIp.

Art. 51 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2

Le aree per il verde pubblico S2 sono destinate alla realizzazione dei servizi ricreativi per il tempo libero, lo sport, per il verde attrezzato e di quartiere, di arredo urbano e gioco, percorsi ciclo-pedonali e comunque per il decoro degli spazi pubblici, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in :

S2 AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	AREE E ATTREZZATURE VERDI
--------------------------------------------	---------------------------

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

	Verde pubblico attrezzato
	Verde pubblico non attrezzato
	Parco urbano
	Verde connettivo naturalistico
	Percorsi ciclo-pedonali
	Impianti sportivi

Nelle aree S2:

- è consentita la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore e la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a servizio della mobilità o ricreative per il tempo libero e lo sport;
- è ammessa la costruzione di parcheggi multipiano interrati coperti da strato erboso e piantumato ad uso verde pubblico.

Per gli interventi (con titolo abilitativo diretto) nelle aree a verde S2, si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

RC	Rapporto di copertura per le aree a verde attrezzato e non	%	5
RC	Rapporto di copertura per gli impianti sportivi	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	60 (esistente se <), esclusi impianti sportivi
H	Altezza massima	ml.	6,00 (esistente se >), elevata a 10 per gli impianti sportivi
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Art. 52 Aree per attrezzature di interesse generale – S3

Le aree S3 – per attrezzature di interesse generale comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e si distinguono in:

S3 ATTREZZATURE DI INT. PUBBLICO O GENERALE	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	Direzionali e Amministrativi comunali
	Municipio
	Farmacia
	Assistenza socio - sanitaria
	Strutture ricreative e associazioni culturali
	Ricettivo convenzionato
	Servizi per gli anziani

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

	Servizi per i minori
	Residenza pubblica e/o di interesse sociale
	Poste e telecomunicazione
	Servizi e infrastrutture tecnologiche
	Cimiteri e servizi connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI	AREE E ATTREZZATURE RELIGIOSE
	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e aggregate strutture sportive e ricreative
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e serv. connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI DI VOLONTARIATO	AREE E ATTREZZATURE PER IL TERZO SETTORE
	Associazioni e servizi di volontariato presenti
	Associazioni di assistenza alla persona
	Associazioni per la protezione e assistenza animali
	Protezione civile

Edifici di culto

Ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 12/2005, sono ammessi nuovi edifici di culto e/o per associazioni culturali di tipo religioso esclusivamente entro le aree S3.

In altre aree S o in altri ambiti del territorio sono confermati gli edifici di culto esistenti nei limiti dei rispettivi parametri di zona.

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

Per gli interventi (con titolo abilitativo diretto) nelle aree per attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

RC	Rapporto di copertura	%	60 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi alberati per una superficie non inferiore al 10 % della Superficie fondiaria.

Art. 53 Aree a parcheggio – S4

Le aree S4 per parcheggi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale sono destinate alla dotazione a parcheggi per la residenza e per le attività produttive e si distinguono in:

S4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	
	PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
	PARCHEGGI PER IL COMMERCIO E TERZIARIO
	PARCHEGGI POLIFUNZIONALI
	PARCHEGGI PER LA RESIDENZA

Sono ammesse (con titolo abilitativo diretto), esclusivamente opere complementari al parcheggio quali:

- parcheggi e spazi di manovra piantumati, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio alla mobilità;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della mobilità.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione.

I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura a servizio dei posti macchina, oltre ad un'alberatura perimetrale al lotto, con un minimo di un'essenza arborea ogni 3 posti auto.

CAPO 3 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI DERIVANTI DALLA LEGGE ISTITUTIVA DELLA RISERVA NATURALE DI VAL DI MELLO E DAL RELATIVO PIANO DI GESTIONE

Art. 54 Interventi relativi all'applicazione del D.c.r. 27 gennaio 2009 – n. VIII/802

a. Definizione e principi

Al capitolo VI: divieti e limiti delle attività antropiche, lettera C, articolo 26, al fine di assicurare ai fruitori della Riserva idonei servizi turistici (rifugi, agriturismi, campeggi), il piano di gestione della Riserva disciplina gli interventi da realizzare *una tantum* per:

- *la nuova edificazione, della consistenza di un massimo di mc 400 onnicomprensiva, del rifugio "Luna Nascente", previo trasferimento dell'intera volumetria esistente in un'unica soluzione e convenzionamento con l'ente gestore per la demolizione della preesistenza ed il cambio di destinazione d'uso a residenza temporanea privata, per la parte in nucleo antico di valore storico;*
- *l'ampliamento del "baitello" nelle vicinanze del rifugio "Rasica", per il solo adeguamento igienico-sanitario come cucina e per una volumetria lorda pari a mc 30.*
- *l'ampliamento per la realizzazione dei servizi igienici degli agriturismi esistenti, fino ad un*

volume lordo pari a mc 30, da eseguire in continuità all'edificazione principale

- *consentire, verificato il pieno rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, il mantenimento dell'attività del campeggio esistente in località Pancere, previo il divieto di qualsiasi intervento che comporti un mutamento o la trasformazione dell'area sul quale insiste, l'obbligo del divallamento totale delle acque putride.*

–

b. Modalità di intervento

L'intervento relativo alla nuova edificazione del Rifugio Luna Nascente è assoggettato alla convenzione per la demolizione della preesistenza ed il cambio di destinazione d'uso a residenza temporanea privata, per la parte in nucleo antico di valore storico.

Gli altri interventi sono soggetti alle norme contenute nelle relative schede del Piano di Gestione. Ad esclusione del convenzionamento di cui sopra, gli interventi alla lettera C, articolo 26 non è richiesta nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale, in quanto derivanti da pianificazione sovracomunale relativa al Piano di Gestione.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici relativi agli interventi previsti dalla Legge istitutiva della Riserva Naturale di Val di Mello sono espressi dai dati dimensionali e dalle note e specifiche riguardanti il progetto, contenuti nelle relative schede del Piano di Gestione.

Essendo questi ricompresi in parti di territorio inseriti nelle classi 4 e 5 della Carta del paesaggio (Documento di piano), i provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico ed al parere dell'Ente Gestore della Riserva secondo le indicazioni del Piano di Gestione che prevedono la consegna di una documentazione anche fotografica dettagliata prima e a chiusura dei lavori.

TITOLO 4 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Art. 55 Ambito delle trasformazioni- AT

Le parti di territorio già soggette a piani attuativi dal vigente PRG vengono considerate ambiti di trasformazione in quanto in esse è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

TITOLO 5 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

Art. 56 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali

- Area sottoposta a salvaguardia ambientale - D.Lgs 42/2004 art 142 lett C: aree entro fasce ml. 150 lungo i Torrenti Masino, Mello, Duino, Merdarola;
- Area sottoposta a salvaguardia ambientale – D.Lgs 42/2004 art 142 lett G oltre che il Piano di Indirizzo Forestale;
- Area di salvaguardia Riserva Naturale di Val di Mello;
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo architettonico-paesaggistico-ambientale - D.Lgs 42/2004;

- Rispetto stradale strada Provinciale n°9 (ex statale 404) mt 20,00;
- Rispetto cimiteriale (mt 50 cimitero Cataeggio e S. Martino);
- Rispetto depuratore;
- Rispetto dalle sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore;
- Perimetro centro abitato.

Art. 57 Area sottoposta a salvaguardia ambientale (C)

Le parti di territorio lungo i Torrenti Masino, Mello, Duino, Merdarola (per una fascia avente una larghezza di 150 ml. da ciascuna sponda del fiume -ex Legge Galasso 431/85) hanno rilevanza sotto il profilo ambientale-paesistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004 e sono sottoposte a salvaguardia e vincolo paesaggistico e ambientale.

In tali aree gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 58 Area sottoposta a salvaguardia ambientale (G)

Tali aree hanno rilevanza sotto il profilo ambientale-paesistico ai sensi dell'art. 142, lett. G) del D.lgs 42/2004 e sono sottoposte inoltre al Piano di Indirizzo Forestale.

Art. 59 Area di salvaguardia Riserva Naturale di Val di Mello

Si considerano tali tutte le aree insistenti all'interno della riserva individuate nella planimetria in scala 1:5.000 che, allegata al D.c.r. 27 gennaio 2009 – n. VIII/802, parte integrante di detta deliberazione. All'interno di tali aree vigono i disposti della relativa Dcr e del relativo Piano di Gestione.

Art. 60 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali individuati nelle

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

apposite schede PGT_PR_SI 42-2004.

Sono altresì individuati gli immobili per la tutela dei valori storico-ambientali derivanti dalla campagna schedature della Comunità Montana di Morbegno, della Provincia di Sondrio, del Credito Valtellinese, della Soprintendenza BB. Architettonici di Milano, dell'Istituto Centrale del Restauro, della Carta del Rischio della Regione Lombardia. Tali immobili sono individuati nelle "schede degli immobili individuati per la tutela dei valori storico-ambientali" allegato PGT_PR_SIVSA.

Tutti gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

ID	DATA	DESCRIZIONE	LOCALITA'	VIA	FOGLIO	MAPP_
1		Chiesa parrocchiale	San Martino		14	B
2		Chiesa parrocchiale	Cataeggio		48	A
3		Chiesa periferica	Filorera		39	A
4		Chiesa sconsacrata	San Martino		14	C
5		Chiesa privata	Bagni Masino		11	40
6		Chiesa periferica	Cà dei Mei		49	A
7		Residenziale: Ca' del "mela"	Cataeggio		48	299
8		Edicola a Valbiore	Cataeggio		40	393
9		Monolito	Sasso di Remenno		37	16
10		Santella	Sasso di Remenno		37	264
11		Santella	San Martino		14	A
12		Santella	Cà di Rogni		17	314
13		Santella	Sasso di Remenno		30	401
14		Santella	Ponte Canale		16	320
15		Santella	Isola		30	280
16		Ponte	Filorera		A1	
17		Chiesa periferica	S. Antonio		50	A
18		Residenza temporanea	Bagni Masino		11	14

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

19		Turistico – ricettiva	Bagni Masino		11	13
20		Turistico – ricettiva	Bagni Masino		11	38
21		Residenza temporanea	Bagni Masino		11	5
22		Residenza temporanea	Bagni Masino		11	4

Presenze archeologiche

Le presenze archeologiche non sono state individuate da uno specifico studio e non sono di conseguenza previste modalità di intervento per eventuali aree di rischio archeologico.

Si suggerisce la buona prassi che durante i lavori di scavo, nel caso di ritrovamenti di elementi di potenziale valore archeologico, sia data segnalazione da parte dei direttori dei lavori all'amministrazione comunale. Essa provvederà, se riterrà utile, a trasmettere segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, con lo scopo di garantire un costante scambio di informazioni e la migliore valutazione di eventuali monitoraggi al momento dell'effettuazione dei lavori.

Art. 61 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;

- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate con essenze locali. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi,

sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 62 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa, salvo le attrezzature cimiteriali stesse, alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-

pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett.

a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 63 Zona di rispetto depuratore

La zona di rispetto dal depuratore è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett.

a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 64 Zone di rispetto alle sorgenti per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto alle sorgenti per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono alle sorgenti per l'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per le sorgenti comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236.

Art. 65 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;

- Circolare del Ministero dell’Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all’art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l’Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle “fasce di rispetto” in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell’Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le “distanze di prima approssimazione” (Dpa) relative a ciascun lato dell’asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008. Nelle aree ricadenti in SIC e ZPS e nella Riserva Naturale della Val di Mello le linee elettriche anche di alta e media tensione, telefoniche ecc. potrà avvenire esclusivamente in sottosuolo, con particolare cautele nei riguardi del patrimonio vegetale dei relativi apparati radicali interessati dagli scavi, con il recupero del cotico erboso rimosso ed eventuale inerbimento senza semina.

Art. 66 Fasce di rispetto dei metanodotti

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore

Le fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio RIM quale piano di settore che accompagna il PGT.

Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi

edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

TITOLO 6 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 68 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo principale e minore e relative fasce di salvaguardia idrogeologica.

Art. 69 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative al Reticolo Idrico Minore (RIM).

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica.

TITOLO 7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 70 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governio del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360). Lungo tutte le strade agro-silvo-pastorali vige il divieto di accesso carraio salvo che per i parcheggi pubblici, gli edifici con pubblici o di interesse pubblico ed i campeggi autorizzati.

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 : sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno a palo tondo. Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti :

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
A	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
RC – VP - AT	Esistente o 2,00	Aperta
APC	Esistente o 2,00	Aperta
E (residenza), AR e ER	Esistente o 2,00	Aperta
S1-S2-S3-S4	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici.

Sono vietate le recinzioni e la modifica della morfologia dei terreni nei nuclei di antica formazione insistenti nella Riserva Naturale di Val di Mello, Sasso Bisolo, Predarossa, ad eccezione di quelli

per recinti di bestiame o per delimitare colture e comunque realizzati con muracche in sasso posato a secco con una altezza non superiore a cm 100 e con frasche in palo tondo irregolare sino all'altezza minima necessaria e non oltre i due metri.

Art. 71 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione e teleferiche

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351. Nelle aree ricadenti in SIC e ZPS e nella Riserva Naturale della Val di Mello i collegamenti e cablaggi potranno avvenire esclusivamente in sottosuolo, con particolare cautele nei riguardi del patrimonio vegetale dei relativi apparati radicali interessati dagli scavi, con il recupero del cotico erboso rimosso ed eventuale inerbimento senza semina.

Tutti i cavi sospesi utilizzati per il trasporto di materiale dovranno essere dichiarati, censiti e muniti di rinnovo delle autorizzazioni. Nelle aree ricadenti in SIC e ZPS e nella Riserva Naturale della Val di Mello sono soggetti all'autorizzazione della Provincia di Sondrio (gestore SIC E ZPS) e dell'ente Gestore della Riserva. Dovranno inoltre essere dotati di misure mitigatorie tramite l'apposizione di segnalatori colorati ad intervalli regolari.

Art. 72 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

Art. 73 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Art. 74 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

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

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

Art. 75 Perimetro del centro abitato

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

Art. 76 Protezione dal Gas Radon

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

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

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

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

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

Art. 77 Varianti al Piano delle regole

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

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

Art. 78 Prevalenza

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

Art. 79 Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, sono allegati e formano parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e recepite integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

COMUNE DI VAL MASINO
Piano di
Governo del Territorio
Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole

Allegato 0: Relazione

Tavola 1: Carta del Dissesto scala 1:10.000

Tavola 2: Carta della Pericolosità Sismica Locale scala 1:10.000

Tavola 3: Carta di Vincoli scala 1:10.000

Tavola 4: Carta di Sintesi scala 1:10.000

Tavola 5: Carta di Fattibilità scala 1:10.000

Tavola 6: Carta di Fattibilità scala 1:5.000

Tavola 7: Carta di Fattibilità e PSL scala 1:10.000