COMUNE DI PREMANA

Provincia di Lecco

C.A.P. 23834 - Via Vittorio Emanuele n°.15
Tel. +39.0341.890127 - Fax +39.0341.890437
Codice Fiscale 00622450138
Web : www.comune.premana.lc.it e-mail: info@comune.premana.lc.it

P.G.T.

Piano di governo del territorio

ai sensi della Legge Regionale n.° 12/05

PR 01	**Piano delle regole**
1^ Variante	**Norme di attuazione**

Data	**APRILE 2019**

Adozione	Delibera Consiglio Comunale n°…… del ……
Parere di compatibilità con il P.T.C.P.	Determinazione Dirigenziale n° . …… del ……
Approvazione	Delibera Consiglio Comunale n°…….. del ……
Pubblicazione B.U.R.L.	n° …….. del ……

Il Responsabile dell'Area Tecnica ……	Il Segretario Comunale ……

www.andreanegriniarchitettura.it

ARCH. ANDREA NEGRINI
Iscritto all'Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Como al n. 467
Studio professionale: Via Sant'Abbondio, 13 22021 Bellagio (CO)
C.F. NGR NDR 53A29 C933M P. Iva 01196840134
telefono: 031 950203 fax 031 950191
mail: studio@archnegrini.com
pec: andrea.negrini@archiworldpec.it
sito web: www.andreanegriniarchitettura.it

TITOLO I. NORME GENERALI DEL PGT 3
Articolo 1. Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati 3
Articolo 2. Rapporto tra PGT e PTCP 3
Articolo 3. Elaborati del PGT 3

TITOLO II. NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO 5

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI 5
Articolo 4. Natura e contenuti del DP 5
Articolo 5. Cogenza delle disposizioni del DdP 6

TITOLO III. NORME DEL PIANO DELLE REGOLE 7

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI 7
Articolo 6. Natura e contenuti 7
Articolo 7. Campo di applicazione 7
Articolo 8. Deroghe 8
Articolo 9. Contrasto con il PdR 8
Articolo 10. Area di pertinenza e utilizzazione degli indici 8
Articolo 11. Opere di urbanizzazione 9
Articolo 12. Dotazione di parcheggi 10

CAPO II. MODALITÀ DI ATTUAZIONE 12
Articolo 13. Modalità di attuazione del PGT 12
Articolo 14. Interventi urbanistici preventivi 12
Articolo 15. Interventi diretti 12
Articolo 16. Progetti di opere pubbliche 13

CAPO III. PARAMETRI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI 14
Articolo 17. Definizione dei Parametri Urbanistici - Parametri Edilizi 14

CAPO IV. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE 23
Articolo 18. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici 23
Articolo 19. NAF – Nuclei di Antica Formazione (Centro Storico) 24
Articolo 20. NAFQ – Nuclei di Antica Formazione in Quota 30
Articolo 21. NSQS – Nucleo Storico in Quota - Solino 34
Articolo 22. NAFMC – Nuclei di Antica Formazione a Mezza Costa 35
Articolo 23. NRFQV – Nucleo di Recente Formazione in Quota - Vegessa 39
Articolo 24. NSRR – Nuclei Storici di Riqualificazione e Riconversione 40
Articolo 25. TUC - Tessuto Urbano Consolidato 44
Articolo 26. ACTUC - Ambiti di Completamento del TUC - Tessuto Urbano Consolidato 46
Articolo 27. AIT – Ambiti Impianti Tecnologici 51
Articolo 28. AAI – Ambito Artigianale e Industriale 51
Articolo 29. APT – Ambito Polo Tecnologico 54
Articolo 30. SERE – Servizi Esistenti 54
Articolo 31. SERP – Servizi in Progetto 55
Articolo 32. Ambito di Trasformazione (AT) 56
Articolo 33. AMBITI PRATIVI 58
Articolo 34. AMBITI PASCOLIVI 61
Articolo 35. AMBITI INCOLTI 64

Articolo 36. AMBITI BOSCATI 66
Articolo 37. AMBITI A VERDE DI SALVAGUARDIA 69
Articolo 38. Rifugi Alpinistici 70
Articolo 39. Attività Commerciali 70
Articolo 40. Ambito mobilità - generalità 72
Articolo 41. Viabilità 72
Articolo 42. Interventi in corso 73
Articolo 43. Ambiti in cessione e sistemazione 73
Articolo 44. Sentieri 73
Articolo 45. Attività agricole produttive 74

CAPO V. TUTELE AMBIENTALI E SALVAGUARDIE 75
Articolo 46. Ambito reticolo idrografico 75
Articolo 47. Aree di tutela e fasce di rispetto 75
Articolo 48. Corpi idrici superficiali 80
Articolo 49. Emergenze geomorfologiche puntuali 80
Articolo 50. Prevenzione rischio gas radon 80

CAPO VI. COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT 82
Articolo 51. Valenza paesistica 82
Articolo 52. Habitat naturali presenti nel territorio comunale 82
Articolo 53. Classi di sensibilità paesaggistica 82
Articolo 54. Degrado, compromissione e rischio paesaggistico - ricognizione speditiva del contesto paesistico 83

CAPO VII. EFFICIENZA ENERGETICA 84
Articolo 55. Obiettivi e principi guida 84
Articolo 56. Bonus edificatorio 85

TITOLO IV. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA' 87
Articolo 57. Perequazione 87
Articolo 58. Compensazioni 89
Articolo 59. Premialità 89

TITOLO V. ALLEGATI 90
Articolo 60. Schede degli ambiti di trasformazione 90
Articolo 61. Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica 90
Articolo 62. Norme del reticolo idrico minore, Regolamento di polizia idraulica 90

TITOLO I. NORME GENERALI DEL PGT

Articolo 1. Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano (di seguito DdP);
- il Piano delle Regole (di seguito PdR);
- il Piano dei Servizi (di seguito PdS).

Costituiscono parte integrante del PGT:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);
- i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo.

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
- lo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di Gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici (di seguito Studio reticolo);
- la zonizzazione acustica;

Articolo 2. Rapporto tra PGT e PTCP

Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti anche i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Regionale (PTR).

Articolo 3. Elaborati del PGT

Elaborati del Documento di piano (DdP)

DP 01		Relazione - Schede degli ambiti di trasformazione
DP 02	Scala 1:15.000	Inquadramento territoriale
DP 03 - DP	Scala 1:5.000	
03/a		Pianificazione sovra locale (Fonte PTCP)
DP 04 - DP	Scala 1:5.000	
04/a		Stato di attuazione del P.R.G.
DP 05 - DP	Scala 1:5.000	Carta dei vincoli

05/a		
DP 06 - DP	Scala 1:5.000	
06/a		Ascolto della cittadinanza
DP 07 - DP	Scala 1:5.000	
07/a		Obiettivi di piano
DP 08 - DP	Scala 1:5.000	
08/a		Carta del paesaggio
DP 09 - DP	Scala 1:5.000	
09/a		Sensibilità paesaggistica
DP 10 - DP	Scala 1:5.000	
10/a		Rete ecologica comunale

Elaborati del Piano delle regole (PdR):

PR 01	Norme di Attuazione
PR 02	Azzonamento - scala 1:2.000
PR 03	Azzonamento - scala 1:5.000
PR 03/a	Azzonamento - scala 1:5.000
PR 04	Azzonamento NAF - Destinazione d'uso degli immobili
PR 04/a	Azzonamento NAF - Stato di conservazione degli immobili
PR 04/b	Azzonamento NAF - Stato di utilizzo degli immobili
PR 04/c	Azzonamento NAF - Aree a verde e percorsi caratteristici
PR 04/d	Azzonamento NAF - Angoli da valorizzare e punti caratteristici
PR 04/e	Azzonamento NAF - Modalità di intervento

Elaborati del Piano dei servizi (PdS):

PS 01	Relazione tecnica
PS 02	Servizi esistenti ed in progetto - scala 1:2.000
PS 03	Norme di Attuazione

Costituiscono approfondimento specifico relativamente alla componente paesistico/ambientale del PGT gli elaborati costituenti la Valutazione Ambientale Strategica.

TITOLO II. NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 4. Natura e contenuti del DP

Il DdP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali.

Il DdP costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali, parziali, puntuali o di settore.

Gli indirizzi e le strategie contenute nel DdP (elaborati grafici, relazione illustrativa) sono rivolti all'intero territorio comunale.

Il DdP detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DdP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione.

Il DdP individua gli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, definendone gli indirizzi di attuazione nella Relazione illustrativa e rimandando la disciplina edilizia ed urbanistica ai successivi Articoli delle presenti Norme.

Il DdP, sempre nella Relazione illustrativa in coordinamento con il Piano dei servizi (PdS), definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (dimensionamento del piano).

Il DdP rimanda al PdR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Il DdP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PdS per:

l'individuazione delle azioni specifiche;

- la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- la sostenibilità economica delle previsioni;
- le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
- la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.

Il DdP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana nonché contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

Articolo 5. Cogenza delle disposizioni del DdP

Il DdP esprime le proprie scelte attraverso direttive orientative e puntuali. Il DdP attraverso le direttive orientative definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa.

Le direttive puntuali sono le scelte definite direttamente dal DdP in quanto di natura prioritaria e irrinunciabile. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DdP.

Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano. Tutte le direttive sono immediatamente cogenti e applicabili per quanto riguarda il contenuto.

Le direttive puntuali sono inoltre immediatamente cogenti anche per quanto riguarda la forma applicativa.

Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (PdR, PdS, Piani Attuativi, progetti).

TITOLO III. NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 6. Natura e contenuti

Il PdR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DdP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il PdR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:

- 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;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

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

Articolo 7. Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.

Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DdP e dal PdS.

Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Il PdR si esprime attraverso le presenti Norme di Attuazione (di seguito NdA) e gli elaborati grafici di cui ai precedenti commi. I sopra indicati elaborati, ad esclusione della Relazione illustrativa, hanno carattere prescrittivo.

Nell'eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NdA, valgono queste ultime.

Articolo 8. Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.° 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita 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 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

Articolo 9. Contrasto con il PdR

Gli immobili che alla data di adozione del PdR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi edilizi previsti dall'art. 27 punto 1. lettera a) della L. R. n.° 12 del 11.03.2005.

Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentiti anche gli interventi edilizi previsti dalle specifiche norme di zona.

I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PdR conservano, salvo diversa o specifica indicazione, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.

Possono comunque essere adeguati al PdR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

Articolo 10. Area di pertinenza e utilizzazione degli indici

Le aree individuate dagli elaborati del PdR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una Slp massimi realizzabili.

Qualora per il computo della capacità edificatoria siano utilizzate aree comprese negli ambiti interessati dal meccanismo perequativo si applicano anche le norme specifiche in esso contenute.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza.

Le aree di pertinenza e quelle che, sulla base dell'applicazione del meccanismo perequativo, hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da costituire mediante atto pubblico registrato e trascritto.

Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme. I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

Non é ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico.

Articolo 11. Opere di urbanizzazione

Le **opere di urbanizzazione** sono le opere costituenti l'insieme dei servizi, delle aree e delle opere destinate ad uso pubblico.

Le **opere di urbanizzazione primaria** costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili alla utilizzazione degli insediamenti e comprendono le seguenti infrastrutture:

- strade pedonali e veicolari;
- spazi di sosta;
- spazi di verde attrezzato elementare;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione del servizio telefonico.

Le **urbanizzazioni secondarie** costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc., e comprendono le seguenti infrastrutture:

- Istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo);
- Attività collettive a livello comunale (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili);

- Attrezzature collettive commerciali;
- Attrezzature collettive religiose;
- Verde pubblico (attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive;
- Parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti produttivi non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamenti alcuni interventi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del PGT, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognature, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati.

Articolo 12. Dotazione di parcheggi

La dotazione di parcheggi dovrà essere definita in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

Edilizia residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) e cambio d'uso devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio, la cui superficie non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 10 mc.

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

Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.

Edilizia non residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) e cambio d'uso, anche senza esecuzione di opere, gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale deve essere prevista la dotazioni di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- Insediamenti direzionali ed uffici privati: 50% della superficie lorda di pavimento.

- Banche: 100% della superficie lorda di pavimento.
- Insediamenti pubblici in genere, servizi, culto, spettacolo, cultura, scuole: 100% della superficie lorda di pavimento.
- Strutture commerciali: 100% della superficie lorda di pavimento.
- Strutture per attività ricettiva alberghiera e attività ricettiva non alberghiera : 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 15 mq. ogni camera.
- Ristoranti, bar, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili: 100% della superficie lorda di pavimento.
- Ambiti produttivi: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.

I parametri sopra riportati si applicano in tutte le zone, fatte salve le eventuali indicazioni previste nelle presenti NdA per le singole zone, ed anche negli Ambiti di Trasformazione, salvo specifiche diverse riportate nelle schede d'ambito.

Dimensione parcheggi

Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa, parcheggio e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:

- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria) destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

La dimensione netta minima di un posto parcheggio, escluso cioè lo spazio per la manovra, è di 2,60 ml. per 5,50 ml., pari a 14,30 mq.

Considerata la particolare conformazione orografica del territorio comunale negli ambiti del tessuto storico, del tessuto urbano consolidato e del tessuto non consolidato, qualora non sia possibile reperire le aree per la realizzazione dei parcheggi necessari nell'ambito d'intervento o in aree contermini, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare la monetizzazione degli stessi.

CAPO II. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 13. Modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui al DPR 7.12.2010 n. 160/2010 - sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.

Depuratore

L'attuazione delle previsioni del Documento di Piano è subordinata ad una verifica tecnica della capacità del depuratore di sopportare il carico condotto.

Articolo 14. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- Ambiti di trasformazione (AT) così come definiti e individuati dal DdP;
- Ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR;
- Accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un Piano Attuativo.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT .

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT e schede degli ambiti di trasformazione. I piani attuativi individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica secondo i disposti dell'art. 14 comma 12 della l.r. 12/05.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione.

Articolo 15. Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non é previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.

Nel caso di area soggetta a Piano Attuativo, il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. e/ o S.C.I.A. sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.

Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dalla L.R. n°. 12/2005 e s.m.i. .

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo o concederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

Articolo 16. Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

a) sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
b) possono interessare tutto il territorio comunale;
c) possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento.

CAPO III. PARAMETRI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Articolo 17. Definizione dei Parametri Urbanistici - Parametri Edilizi

PARAMETRI URBANISTICI

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

A) St = Superficie territoriale (mq).

Si riferisce agli interventi soggetti a Piano Attuativo. Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa è definita da apposito perimetro per gli Ambiti e i Settori di Trasformazione e comprende:

- le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete;
- le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete;
- le eventuali fasce di rispetto.

L'estensione della superficie territoriale è base di calcolo degli indici territoriali (It) e (Ut) per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

B) Sf = Superficie fondiaria (mq).

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

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

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

C) Sc = Superficie coperta (mq).

La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni, ottenibile con la proiezione sul terreno del perimetro esterno dei vari piani, al netto dei corpi aggettanti (gronde, balconi, pensiline, terrazzi, ecc.) fino ad un massimo di m 2,00 di sporto. Sono compresi i porticati, bow-window, le tettoie, le verande e le autorimesse. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se debordanti dal perimetro del fabbricato soprastante, purché siano ricoperti di terreno di coltivo per uno spessore di almeno 40 cm. dall'estradosso della soletta di copertura.

Sono esclusi inoltre: le piscine, le vasche all'aperto ed i campi da tennis; le concimaie e le serre di coltura delle zone rurali; i piani caricatori nelle zone industriali.

D) Rc = Rapporto massimo di copertura.

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali

fasce di rispetto. Per gli interventi nelle aree con funzioni non residenziali e nei piani attuativi in genere, il rapporto di copertura è calcolato con riferimento alla Superficie territoriale (St).

E) It = Indice di edificabilità territoriale.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie territoriale (St) compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

F) If = Indice di edificabilità fondiaria.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).

G) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Rappresenta il rapporto fra superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) e la superficie territoriale (St).

H) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) e la superficie fondiaria (Sf).

I) SFl = Superficie filtrante (mq).

E' la parte di superficie fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane: si considera filtrante una superficie di terreno naturale di spessore = 50 cm; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante = 40%.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene.

L) Cs = Ciglio stradale.

E' definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione, comprensiva di percorsi ciclo-pedonali e di tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonchè quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc.. Tale linea è riportata sul rilevamento aerofotogrammetrico di base delle tavole di Piano e può essere definita in sede di progetto esecutivo ai sensi dell'Art. 7 del presente Piano delle Regole, essa rimane definita anche quando non coincide con il limite di proprietà delle aree.

PARAMETRI EDILIZI

A) Slp = Superficie lorda di pavimento (mq).

Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali.

Non sono conteggiati nel computo della Slp:

- le autorimesse e i parcheggi privati pertinenziali interrati – con le relative aree di manovra e di accesso;
- i volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio definiti dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n°. 2474 del 31-01-1973 e s.m.i. e quelli definiti nelle presenti norme; le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di

decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc .);

- negli edifici plurifamiliari , i vani scala e ascensore di uso comune al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- i portici di uso pubblico;
- i porticati aperti almeno su due lati;
- i locali interrati e seminterrati aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continuativa di persone, con un'altezza libera interna uguale o inferiore a 2,20 m, purché realizzati sotto il sedime del fabbricato.
- gli aggetti (terrazzi, balconi, pensiline, ecc.) con una profondità massima di 1,50 m;
- pergolati, gazebo, annessi agli edifici;
- i sottotetti aventi altezza interna media ponderale inferiore a 1,50 ml. calcolata dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio, al lordo di eventuali controsoffittature.
- nel solo caso di fabbricati artigianali e/o industriali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnici e tecnologici, gli ascensori, montacarichi, i vani scala, le opere e gli impianti necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti in genere; le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, i porticati liberi necessari per i passaggi e collegamenti scoperti e coperti;
- nel solo caso di fabbricati destinati o da destinare, con cambio di destinazione d'uso, ad esercizi di vicinato che non eccedano comunque i 150 mq. di superficie di vendita totale, ad attività ricettiva alberghiera e attività ricettiva non alberghiera cosi come definite nella L.R. n.° 15 del 16.07.2007, i vani interrati adibiti a cucine, dispense, magazzini, immondezzai, lavanderie, celle frigorifere, vani per impianti tecnici e tecnologici, vani fitness/spa, tunnel interrati di collegamento anche tra più edifici anche quando il sottosuolo delle aree interessate, per i collegamenti, sono di proprietà pubblica, previo stipula di convenzione con l'amministrazione proprietaria. I porticati liberi necessari per i passaggi e collegamenti coperti. Gli interventi sopra indicati potranno essere consentiti anche nel caso di beni soggetti ad uso civico per i quali sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni.

- le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche;
- le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre.

Nel caso di intervento di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, non sono computati nella Superficie lorda di pavimento esistente i locali ricavati da coperture di cortili, le tettoie e le logge murate, le superfetazioni, le costruzioni in precario e le costruzioni oggetto di condono edilizio o prive di documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi).

B) SlpA = Superficie lorda di piano Assegnata (mq).

Si intende la Slp calcolata secondo i criteri stabiliti al punto 1 assegnata ad uno specifico Ambito di Trasformazione per il quale sia previsto intervento tramite Piano Attuativo.

C) Sa = Superficie abitabile (mq).

Coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ovvero la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di logge, terrazzi e balconi.

D) Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato (m).

Essa si determina come media fra il maggiore ed il minore dislivello rilevabile agli estremi della fronte appartenente al medesimo piano verticale, fra il punto più alto della facciata, misurato all'imposta di gronda e il punto più basso del terreno naturale, o del terreno sistemato (qualora più basso), del marciapiede o della strada se esistenti.

E) H = Altezza degli edifici (m).

Esclusivamente ai fini delle presenti norme ad esclusione di tutti gli edifici compresi nelle classificazioni: Tessuto Storico e Tessuto non Urbanizzato ed i beni di interesse storico monumentale, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicato per l'altezza teorica interpiano di m 3,00, riducibile a mt 2,85 quando ricorrono le condizioni dell'art. 1 del D.M. Sanità del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".

In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno; per tutti gli altri casi, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota più bassa del terreno naturale o del piano stradale misurata sull'asse o del marciapiede dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato si terrà conto della media delle altezze.

Qualora l'edificio sia situato ad una distanza dal ciglio strada (Ds) superiore a 10 metri ovvero in terreni acclivi (con pendenza =10%), l'altezza (Hm) si misura individuando la media delle quote di intersezione delle facciate con l'originaria linea di inclinazione naturale del terreno o con quella del terreno sistemato se più bassa.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos e pennoni. Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

I limiti di altezza per gli edifici produttivi, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e le due quote del terreno sopra menzionate.

F) Vv = Volume virtuale (mc).

Il calcolo del volume per ogni riferimento di legge o normativa in cui sia previsto il riferimento al volume dell'edificio (con esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione), si ottiene moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) per l'altezza teorica interpiano di m 3,00 riducibile a mt 2,85 quando ricorrono le condizioni dell'art. 1 del D.M. Sanità del 5 luglio 1975

"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" per quanto riguarda gli edifici residenziali, sia urbani sia rurali, e gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale sino ad un massimo di m 4,50.

Sono compresi nel calcolo i locali interrati adibiti a residenza, uffici ed attività produttive quando sussistano i requisiti di abitabilità salvo diverse e specifiche norme di zona.

Trasferimento volumetria.

Non concorre al calcolo del volume la superficie dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,40 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 1,50. Non concorrono al calcolo del volume le superfici destinate a parcheggio, situate entro terra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato.

Si intende entro terra la porzione di edificio con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

G) Ve = Volume effettivo o volume esistente (mc).

E' determinato dallo spazio compreso tra la superficie esterna delle murature, la parte esterna della copertura e il pavimento più basso compresi i piani seminterrati o interrati con altezza netta interna maggiore a m 2,40. Qualora il pavimento più basso sia a quota superiore rispetto al piano di campagna la cubatura verrà delimitata inferiormente dal piano di campagna. Sono esclusi dal computo i parcheggi completamente interrati, parti estranee agli immobili quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie e comunque volumi abusivamente realizzati. Il volume effettivo Ve è base di calcolo per il conteggio dei volumi esistenti precedenti alla data di adozione del presente piano.

H) Sv = Superficie di vendita (mq).

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

I) Dc = Distanza dai confini (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni previste nelle norme particolari di zona

L) - Ds = Distanza dal ciglio stradale (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio, così come definito dalla Sc ed il ciglio stradale (CS). Per la deroga relativa alla distanza dal ciglio stradale (CS) si considerano allineamenti in atto gli allineamenti esistenti consolidati di edifici che formano una cortina edilizia senza soluzioni di continuità per uno sviluppo non irrilevante. Ai fini del calcolo

delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore ad esclusione delle gronde per le quali è ammessa una sporgenza massima di cm 120. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni previste nelle norme particolari di zona

M) Df = Distanza tra pareti finestrate (m).

Si misura lineare sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli dell'altra, nella proiezione orizzontale. Nel caso di pensiline, balconi, gronde con sbalzi superiori a 1.50 mt. la distanza si calcola a partire dal filo esterno dello sporto.

E' prescritta in ogni caso la distanza minima di mt. 10,00 fra fronti finestrate di due distinti edifici che si oppongano per più di 3 mt..

Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 3 mt., o le pareti che si fronteggiano non siano finestrate, valgono i parametri relativi alle distanze dai confini o al distacco dalle strade.

Può essere consentito Df = a 3,00 m. nei seguenti casi:

1. quando sulla parete finestrata non affacciano vani abitabili
2. i vani abitabili che si affacciano sulla parete finestrata non fronteggiano la parete antistante

Per gli interventi di recupero edilizio è consentito mantenere la distanza fra pareti non finestrate e pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti in atto.

Una parete di soli vani di servizio o di locali non abitabili non si considera finestrata, dal momento che per pareti finestrate si intendono pareti con aperture destinate all'aerazione ed illuminazione dei locali abitabili. La presenza di finestre di vani scala, vani ingresso, etc. o di pareti costruite con materiali parzialmente trasparenti (vetrocemento etc.) o non apribili, non deve far considerare il fronte come finestrato.

Qualora le distanze tra i fabbricati risultassero inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza massima dell'edificio più alto. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni previste nelle norme particolari di zona

DEFINIZIONI

A) Lotto

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

Le aree costituenti singoli lotti esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, non possono venire ulteriormente frazionate, salvo che per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto all'area necessaria per garantire il Volume esistente (Ve) in base al presente Piano delle Regole.

B) Area di pertinenza

Si intende come tale la superficie di terreno asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in

assenza di atti, all'unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme.

Quando l'area interessi solo una parte di uno o più mappali, i successivi eventuali frazionamenti sono subordinati alla regolarizzazione del suddetto atto di asservimento.

C) Area di urbanizzazione primaria.

E' la misura delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria, così come sono definite dall'art. 44, punto 3 della L.R. n.° 12/2005 e precisamente:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- cavedii multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

D) Area di urbanizzazione secondaria

E' la misura delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, così come sono definite dall'art. 44, punto 4 della L.R. n.° 12/2005 e precisamente:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

E) Edifici esistenti.

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

F) Sagoma di un edificio

E' l'inviluppo geometrico e non materico, delle superfici esterne che racchiudono il volume dell'edificio.

G) Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni per le quali essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

H) Costruzione accessorie

Sono considerate costruzioni accessorie le attrezzature sportive, le tettoie aperte, i ripostigli, i box per auto, i portici o locali per attrezzi, la legnaia ed altri vani non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone che sono destinate al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Esse non possono essere, di norma, autorizzate se non sono al servizio di un fabbricato principale esistente o contestualmente al fabbricato principale.

Fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole, i fabbricati accessori vengono computati quale volume, se vengono interamente realizzati fuori terra.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'interno di lotti isolati, in assenza dei fabbricati principali, fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole e per box di pertinenza asserviti ad abitazioni poste in lotti distaccati al fine del raggiungimento dei requisiti minimi richiesti.

I fabbricati accessori non potranno essere realizzati nelle fasce di arretramento stradale (se costruiti fuori terra), ne nelle aree pubbliche o di interesse pubblico; potranno invece essere a confine, adiacenti alla costruzione o liberi entro gli ambiti del terreno.

I) Porticati, logge e loggiati

Spazi inclusi nella sagoma dell'edificio e parte della superficie coperta (Sc) aperti verso l'esterno su almeno un lato per un tratto superiore al 25% del loro perimetro.

L) Pensiline.

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

M) Serre e Logge con funzioni bioclimatiche

Con la D.G.R. 10 gennaio 2014 - n. X/1216 sono stati definiti i criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici pertanto ai soli fini di cui alla L.R. n.° 39/2004, art. 4, comma 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:

a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

b) La serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR VIII/5018 e s.m.i., pari ad almeno il 10**%** del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente

dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della D.G.R. n.° 8745/200; per quanto concerne la funzione bioclimatica di serre e logge, e fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. X/1216 del 10-01-2014, al fine di garantire l'idoneità sanitaria degli edifici, si ritiene necessario prevedere adeguati sistemi di aerazione nei locali interessati, inclusa la ventilazione meccanica controllata.

c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

d) La serra non deve essere dotata d'impianto di riscaldamento né di raffrescamento;

e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50 % da elementi trasparenti.

N) Ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che ciclabili e pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Art.2 del D.M. 2/4/1968 n°. 1444.

RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Salvo diverse e più specifiche norme di zona le recinzioni e i muri di contenimento che delimitano aree private devono rispondere ai seguenti requisiti:

a. che la fondazione non insista su suolo pubblico;
b. quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione deve permettere la vista dallo spazio pubblico;
c. le recinzioni devono essere realizzate utilizzando materiali e colori che rispettino le caratteristiche ambientali circostanti e che non costituiscano pericolo o intralcio pubblico.

Le recinzioni possono avere un'altezza massima di 2.00 ml. e devono essere realizzate con elementi trasparenti (inferriate, reti metalliche e/o plastificate ecc.) con cordolo in CLS o in pietra con faccia in pietra naturale non levigata, con un altezza massima all'esterno non superiore a 0.80 ml. .

Nel caso di terreni in pendenza possono essere realizzati muri di contenimento fino ad un altezza massima di 2,50 ml. misurata dal suolo a quota inferiore.

Può essere consentita la realizzazione di muri di contenimento di maggiore altezza sulla scorta di relazione geologica e geotecnica dettagliata qual'ora sia giustificata la maggior altezza.

CAPO IV. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Articolo 18. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il PdR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

A) TESSUTO STORICO

- NAF – Nuclei Antica Formazione (Centro Storico)
- NAFQ – Nuclei di Antica Formazione in Quota
- NSQS – Nucleo Storico in Quota – Solino
- NAFMC – Nuclei di Antica Formazione a Mezza Costa
- NRFQV – Nucleo di Recente Formazione in Quota - Vegessa
- NSRR – Nuclei Storici di Riqualificazione e Riconversione

B) TESSUTO URBANIZZATO

- TUC - Tessuto Urbano Consolidato
- ACTUC – Ambiti di Completamento del TUC
- AIT – Ambiti Impianti Tecnologici
- AAI – Ambiti Artigianali Industriali
- APT – Ambito Polo Tecnologico
- SERE – Servizi Esistenti
- SERP – Servizi in Progetto

C) TESSUTO DI TRASFORMAZIONE

- ATR – Ambito di Trasformazione Residenziale
- ATT – Ambito Trasformazione Turistico Ricettivo

D) TERRITORIO NON URBANIZZATO

- Ambiti Prativi
- Ambiti Pascolivi
- Ambiti Incolti
- Ambito Boscati
- Ambiti a Verde di Salvaguardia

A) TESSUTO STORICO

Nel tessuto storico sono ricompresi gli ambiti dei: NAF – Nuclei Antica Formazione (Centro Storico); NAFQ – Nuclei di Antica Formazione in Quota; NSS – Nucleo Storico in Quota – Solino; NAFMC – Nuclei di Antica Formazione a Mezza Costa; NRFQ – Nucleo di Recente Formazione in Quota – Vegessa; NSRR – Nuclei Storici di Riqualificazione e Riconversione.

Articolo 19. NAF – Nuclei di Antica Formazione (Centro Storico)

19.1 Definizione e principi

Le aree dei NAF, ai sensi dell'art. 10, punto 2 della L.R. n°. 12/2005 il cui perimetro è stato individuato in coerenza con la cartografia dell'Istituto Geografico Militare.

Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici, rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume un ruolo primario.

19.2 Classificazione delle aree interne dei NAF

Gli immobili compresi nell'Ambito NAF sono classificati così come riportato nell'elaborato grafico specifico.

Le aree classificate secondo categorie diverse da quelle sotto elencate sono disciplinate dalle rispettive norme d'ambito.

Edificio residenziale

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi edifici il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente.

Edificio a destinazione non residenziale

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni conformi alle specifiche indicazioni nelle norme di zona.

Area pertinenziale

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici.

Le aree pertinenziali devono essere sistemate preferibilmente a verde e pavimentandole nella misura necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.

All'interno dell'area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

a. locali di deposito senza permanenza di persone;
b. autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso, sono ammesse modifiche solo se viene dimostrato il rispetto dei parametri minimi in funzione della nuova destinazioni d'uso .

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.).

Accessorio

Le destinazioni principali relative a tali edifici sono:

a. locali di deposito, ripostigli, locali per attrezzi, legnaie senza permanenza di persone;
b. i box per auto /autorimesse;

Non sono ammesse altre destinazioni.

E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse aventi le caratteristiche di seguito riportate.

Autorimessa privata

Sono definite Autorimesse private tipo A, le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione.

Qualora tali strutture siano permanentemente aperte su un lato e siano prive di partizioni interne assumono la denominazione di Posto auto coperto e non sono computate ai fini della determinazione della Slp e del Volume. Assumono invece la denominazione di Autorimessa privata di tipo B, tutti quegli spazi inseriti al piede dei fabbricati esistenti destinati al ricovero degli autoveicoli.

Le autorimesse di tipo A e i posti auto coperti formanti corpo edilizio indipendente devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite. Nella costruzione di nuove autorimesse di tipo A, laddove queste siano consentite, deve essere minimizzato l'utilizzo e l'impermeabilizzazione dell'area scoperta. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti e sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Il mantenimento e il recupero delle autorimesse di tipo B, deve essere effettuato nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio e con una accessibilità compatibile con i valori storici da preservare nel centro storico in cui si colloca.

Bene storico

Con apposita simbologia sono individuati i complessi e gli organismi edilizi che presentano caratteri di monumentalità storico - artistica - architettonica e che rappresentano la memoria storico-sociale del comune.

Interventi sulle aree scoperte

- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Eventuali modifiche all'assetto territoriale comportanti tali cambiamenti ed eventualmente l'eliminazione del verde di alto fusto esistente, sono subordinate alla presentazione di un progetto che preveda la riorganizzazione territoriale ed arborea, utilizzando essenze compatibili con l'ambiente circostante e di dimensioni adeguate.
- Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali (viali e piazzole) e carrabili (rampe di accesso alle autorimesse), che possono essere pavimentati con materiali tradizionali (selciato, lastre di pietra locale, cubetti di granito e di porfido).
- Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.
- Le aree risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde e/o pavimentate, in base a specifico progetto.
- Nelle aree scoperte è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie nei limiti prescritti dalle Norme che accompagnano il Piano delle Regole; tali costruzioni devono costituire parte integrante degli edifici principali e devono uniformarsi agli stessi per quanto riguarda i materiali e le caratteristiche di finitura.
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.).

Edifici ed aree di pertinenza nei NAF ricompresi nello studio "*ripensare Premana tra passato e futuro*"

Di concerto tra l'Amministrazione ed il Politecnico è stato organizzato un concorso con il quale sono stati elaborati, da parte degli studenti, progetti e proposte su edifici esistenti di cui n. 3 ubicati all'interno del NAF (Zochee; Sanelli ex Galvanica; Cooperativa di Via Trento e Trieste).

Nel caso in cui venga data attuazione alla realizzazione del/dei progetto oggetto del concorso si dovrà, se necessario, procedere con una variante al fine di adeguare il PGT in funzione del progetto da realizzare.

Nel caso contrario per questi immobili valgono le norme dei NAF.

19.3 Modalità di attuazione nei NAF

Il PdR nelle aree interne al NAF si attua mediante:

a. Piano Attuativo;
b. Permesso di costruire convenzionato;
c. Intervento diretto.

Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno dei NAF qualora il soggetto che promuove l'intervento lo ritenga utile anche ai fini di una riqualificazione urbanistico – edilizia dell'ambito di intervento o quando l'amministrazione ritenga di proporlo per dimostrate esigenze di pubblica utilità.

In caso di ri-conteggio della volumetria esistente, il Volume in esubero non può essere ceduto.

19.4 Destinazioni d'uso nei NAF

Nei NAF non sono ammesse le destinazioni d'uso per le attività quali: attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici quali sale da gioco e attività similari, le attività agricole, la grande e media distribuzione, produttive, le attività industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici in atto alla data di adozione del P.G.T.

19.5 Modalità di intervento nei NAF

Nei NAF (Centro Storico) sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla L.R. n. 12/2005 e più precisamente quelli previsti dall'art. 27 punto 1. lettera a); b); c); d); e) punto 2 - 3 - 7bis; f); ed il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 – 64 – 65.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei NAF devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Nei NAF – Nuclei di Antica Formazione (Centro Storico) - tutti I progetti d'intervento che incidono sull'aspetto esteriore, anche se le aree e gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

19.6 Criteri specifici per gli interventi nei NAF

Negli interventi di Ripristino architettonico e di Risanamento e valorizzazione architettonica è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

a. Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
b. Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
c. Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento, salvo necessità di dover adeguare i locali alle norme igienico/sanitarie.

d. E' consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ai sensi della L.R. n.° 12/2005, mantenendo inalterate le quote di gronda e di colmo;
e. Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare;
f. Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
g. E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con l'aggiunta di scale esterne, volumi aggettanti, pensiline;
h. E' ammessa la chiusura di portici, logge, a condizione che la chiusura avvenga con modalità costruttive che permettano la lettura del portico e/o della loggia originaria;
i. E' consentita la demolizione e la ricostruzione, anche in posizione diversa, di volumi accessori quali box, depositi, tettoie; la ricostruzione dovrà avvenire con l'uso di materiali e tecniche costruttive che comportino un migliore inserimento dei nuovi manufatti nel contesto;
j. E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
k. E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.
l. Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

19.7 Trasformazione di edifici esistenti a destinazione non residenziale nei NAF

Nell'ambito del NAF vi sono diversi edifici dismessi un tempo destinati ad attività artigianale produttiva e attività industriale. Tali edifici costituiscono un patrimonio edilizio che è meritevole di riqualificazione e riconversione ad altre funzioni.

19.8 Modalità di interventi di edifici esistenti a destinazione non residenziale nei NAF

Tipologie di trasformazione

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); ed f) della L.R. n°. 12/2005 ed il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 – 64 – 65.

Modalità di Intervento

Gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d); e) punto 2 - 3 - 7bis; f); della legge regionale 11.03.2005 n°. 12. saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

I cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere ma con aumento del carico urbanistico, saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente.

Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti + mansarda.

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e, per particolari esigenze che dovessero sorgere, la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

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

19.9 Casa di riposo "MADONNA della NEVE "

Riguarda l'area edificata con un fabbricato di proprietà privata adibito a casa di riposo per persone anziane.

Destinazione d'Uso

La destinazione d'uso ammessa è quella esistente alla data di adozione del P.G.T. .

Sono ammesse le destinazioni d'uso per le attrezzature socio–sanitarie (AS).

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per nuove destinazioni residenziali e quelle indicate nel Titolo III Strutture ricettive CAPO I e II della L.R. 16 luglio 2007 , n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Modalità d'Intervento

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 27 della legge regionale 11.03.2005 n.° 12.

Gli interventi per il cambio di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere, e quelli di cui all'art. 27 punto 1., lettere c);d);f) saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Indice di edificabilità

Da definire in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Rapporto di copertura

Da definire in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Altezza massima

Da definire in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Articolo 20. NAFQ – Nuclei di Antica Formazione in Quota

20.1 Definizione e principi

Questi insediamenti hanno avuto origine con lo sfruttamento agro-pastorale del suolo e sono collocati prevalentemente in posizione dominante rispetto al fondovalle. I nuclei sono stati perimetrati e comprendono: Piancalada, Solino (vedi anche norme specifiche), Deleguaggio, Premaniga, Rasga; Capreccolo, Fraina, Forni di Sopra, Forni di Sotto/Soglia, Casarsa, Barconcelli, Chiarino. La perimetrazione di ogni nucleo corrisponde ad un singolo comparto dove sono ricompresi gli edifici con le rispettive aree di pertinenza e le aree comuni, originariamente utilizzati a scopo di dimora perlopiù stagionale con le attrezzature connesse e le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Per tutti i terreni e i fabbricati posti all'interno della perimetrazione, compreso quelli soggetti ad uso civico, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre ammesse le alienazioni degli stessi.

20.2 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le attività artigianali, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse attività di tipo terziario quali: servizi a rete, cioè trasporti e comunicazioni; servizi commerciali; servizi assicurativi e servizi bancari; attività amministrativa degli organi di stato; servizi avanzati, come fornitura di attrezzature, macchinari e beni, informatica, ricerca e sviluppo, consulenza legale, fiscale e tecnica, analisi e collaudi, formazione, marketing. Non sono ammesse le attività produttive agricole, salvo quelle domestiche quali: orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare. Sono da escludere tassativamente capi quali: caprini, ovini, suini, equini, bovini.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici in atto alla data di adozione del P.G.T.

20.3 Classificazione degli edifici

Nel caso di interventi sui manufatti e/o fabbricati (anche non rappresentati cartograficamente nelle tavole del PR) si dovrà concordare e definire con Ufficio Tecnico Comunale prima di presentare qualsivoglia ipotesi progettuale, di produrre la relativa analisi e definire le modalità di intervento, nonché eventuali vincoli o tutele da osservare.

In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "superficie lorda di pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc., la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Per in casi di fabbricati individuati nelle mappe catastali ma di fatto non esistenti, perché gli stessi possano essere considerati “edificio esistente” o “superficie lorda di pavimento” al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc.. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d’insieme.

20.4 Criteri specifici per gli interventi nei NAFQ

Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Le facciate degli edifici intonacate devono essere rifinite con intonaco di stabilitura di cemento.
- Ove preesistenti dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza. Sono esclusi i rivestimenti di qualsiasi tipo, e le zoccolature.
- Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra.
- Le gronde dovranno essere realizzate in legno.
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza. Eventuali spallette e cappelli potranno anche essere essere realizzati in pietra grezza o legno.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere prevalentemente di legno. Eventuali altri serramenti devono essere con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Nel caso di recupero di uno o più fabbricati è possibile realizzare dei vani interrati, per il collegamento tra gli edifici e per destinazioni al servizio della destinazione principale. Tali interventi sono consentiti anche quando le aree interessate, per i collegamenti, sono di proprietà pubblica, nel caso di beni soggetti ad uso civico sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d’uso e le alienazioni di beni.

Tutti gli interventi devono tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi originari della struttura urbanistica, della tipologia, delle forme e della tecnica costruttiva degli edifici che hanno conservato i caratteri dell’edilizia rurale tradizionale.

I caratteri dell’edilizia rurale tradizionale da tutelare e valorizzare sono:

- la struttura a muri portanti
- i passi carrai, le logge, i ballatoi, le scale con rampe e pianerottoli in pietra
- le volte, i solai in legno, le capriate
- i balconi con piani portanti in travetti e tavole di legno ed i relativi parapetti;

- i muri d'ambito in pietrame e malta a vista o "rasata", le pitture murali;
- i portali, le soglie, i davanzali, le spalle e gli architravi in pietra lavorata, le finestre con contorni a calce e/o inferriate;
- le gronde in legno, le teste dei camini in muratura, le lastre di copertura in pietra.

Tutti I progetti d'intervento che incidono sull'aspetto esteriore, anche se le aree e gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico-ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

20.5 Modalità di intervento su edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, punto 1. Lettere a); b); c); d) della L.R. n.° 12/2005 . Al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente;
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;
4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;
6. quando sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi e alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, le aperture, l'utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura in pietra o materiale similare con pendenza delle falde simile a quella esistente, salvo i casi di coperture con pendenze non consone, in questi casi la pendenza potrà essere adeguata,

realizzazione di serramenti in legno secondo la tipologia tradizionale, realizzazione di balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

20.6 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento per uso domestico quali: orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare.
- Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri, i passaggi pedonali, le aree e le corti comuni.
- E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.
- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Eventuali modifiche all'assetto territoriale comportanti tali cambiamenti ed eventualmente l'eliminazione del verde di alto fusto esistente, sono subordinate alla presentazione di un progetto che preveda la riorganizzazione territoriale ed arborea, utilizzando essenze compatibili con l'ambiente circostante e di dimensioni adeguate.
- Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali (viali e piazzole) e carrabili (rampe di accesso alle autorimesse), che possono essere pavimentati con materiali tradizionali (selciato, lastre di pietra locale, cubetti di granito e di porfido).
- Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.
- Le aree risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde e/o pavimentate, in base a specifico progetto.
- Nelle aree scoperte, anche soggette a uso civico, è ammessa la realizzazione di una legnaia per unità abitativa delle dimensioni max di ml 2,50x2,50 h. 2,20. La struttura dovrà essere interamente in legno e il manto di copertura in piode pendenza max del 35%. La realizzazione sarà ammessa previa acquisizione del parere favorevole della compagnia/associazione dell'Alpe che potrà prescrivere anche il punto dove ubicare l'accessorio
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.).
- Nel caso di recupero di uno o più fabbricati è possibile realizzare dei vani interrati, anche nel sottosuolo di aree pubbliche e/o soggette a uso civico, per il collegamento

tra gli edifici e per destinazioni al servizio della destinazione principale con l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi in superficie.

20.7 Interventi sulla viabilità e gli spazi pubblici

Sono obbligatori la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni in selciato, dei muri di delimitazione in pietre a secco, delle fontane degli altri manufatti originari che ne costituiscono parte integrante.

Per le nuove pavimentazioni possono essere utilizzati, oltre il selciato e le lastre di pietra tradizionali.

20.8 Norme specifiche

Per gli edifici esistenti è consentito il cambio d'uso per la realizzazione di strutture ad uso e/o di interesse pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

E' anche consentita la realizzazione di chioschi delle dimensioni max di mq 20 con h di ml 3,00 e di strutture al servizio dell'attività escursionistica e di ristoro, strutture Alpinistiche (rifugi alpinistici, escursionistici, bivacchi fissi), con superficie massima pari a mq. 50,00 e altezza pari a m. 6,50.

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

Articolo 21. NSQS – Nucleo Storico in Quota - Solino

21.1 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le attività artigianali, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994.

21.2 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Le facciate degli edifici intonacate devono essere rifinite con intonaco di stabilitura di cemento, secondo campionario proposto.
- Ove preesistenti dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza. Sono esclusi i rivestimenti di qualsiasi tipo, e le zoccolature.
- Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di lamiera preverniciata color testa di moro.
- Le gronde dovranno essere realizzate in legno.
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza. Eventuali spallette e cappelli potranno anche essere realizzati in pietra grezza o legno.

- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere prevalentemente di legno. Eventuali altri serramenti devono essere con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Tutti gli interventi devono tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi originari della struttura urbanistica, della tipologia, delle forme e della tecnica costruttiva degli edifici che hanno conservato i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale.

21.3 Modalità di intervento su edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, punto 1. Lettere a); b); c); della L.R. n.° 12/2005.

21.4 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà
- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio.
- Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali.
- Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.

21.5 Norme specifiche

Per gli edifici esistenti è consentito il cambio d'uso per la realizzazione di strutture ad uso e/o di interesse pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

Articolo 22. NAFMC – Nuclei di Antica Formazione a Mezza Costa

22.1 Definizione e principi

Sono stati perimetrati i nuclei sparsi in quota (Looch) la perimetrazione di ogni nucleo corrisponde ad un singolo comparto dove sono ricompresi gli edifici con le rispettive aree di pertinenza e le aree comuni, originariamente utilizzati a scopo di dimora perlopiù stagionale con le attrezzature connesse e le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Per tutti i terreni e i fabbricati posti all'interno della perimetrazione, compreso quelli soggetti ad uso civico, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre ammesse le alienazioni degli stessi.

22.2 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le attività artigianali, attività e lavorazioni insalubri. Non sono ammesse attività di tipo terziario. Sono ammesse le attività turistico ricettive. E' consentita la realizzazione di chioschi.

22.3 Classificazione degli edifici

In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "superficie lorda di pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc., la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Per in casi di fabbricati individuati nelle mappe catastali ma di fatto non esistenti, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "superficie lorda di pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc.. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

22.5 Modalità di intervento su edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, punto 1. Lettere a); b); c); d) della L.R. n.° 12/2005.

In deroga alle altezze esistenti ed al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente;
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;
4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;

6. quanto sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona.

E' concessa la possibilità di accorpamento di fabbricati limitrofi di modeste dimensioni con lo spostamento dei volumi esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi ed alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, le aperture, l'utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura in cotto o in pietra o materiale similare con pendenza delle falde simile a quella esistente, salvo i casi di coperture con pendenze non consone, in questi casi la pendenza potrà essere adeguata, realizzazione di serramenti in legno secondo la tipologia tradizionale, realizzazione di balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

22.4 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Le facciate degli edifici, se intonacate, devono essere rifinite con intonaco di stabilitura di cemento e sabbietta di fiume, eventualmente tinteggiato con i colori ricorrenti del posto, secondo campionario proposto.
- Ove preesistenti dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza.
- Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.
- Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra, lastre in lamiera di rame o preverniciata color testa di moro, tegole in laterizio.
- Le gronde debbono realizzarsi in legno.
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.

- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere prevalentemente di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Tutti gli interventi devono tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi originari della struttura urbanistica, della tipologia, delle forme e della tecnica costruttiva degli edifici che hanno conservato i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale.

Nel caso di recupero di uno o più fabbricati è possibile realizzare dei vani interrati, per il collegamento tra gli edifici e per destinazioni al servizio della destinazione principale. Tali interventi sono consentiti anche quando le aree interessate, per i collegamenti, sono di proprietà pubblica, nel caso di beni soggetti ad uso civico sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni di beni.

I progetti d'intervento che incidono sull'aspetto esteriore, anche se le aree e gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico-ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

22.6 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamentole per uso domestico quali: orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare.
- Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri, i passaggi pedonali, le aree e le corti comuni.
- E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.
- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.
- Le aree risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde e/o pavimentate, in base a specifico progetto.
- Nelle aree scoperte è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie nei limiti prescritti dalle Norme che accompagnano il Piano delle Regole; tali costruzioni devono costituire parte integrante degli edifici principali e devono uniformarsi agli stessi per quanto riguarda i materiali e le caratteristiche di finitura.
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.).

22.7 Interventi sulla viabilità e gli spazi pubblici

Sono obbligatori la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni in selciato, dei muri di delimitazione in pietre a secco, delle fontane degli altri manufatti originari che ne costituiscono parte integrante. Per le nuove pavimentazioni possono essere utilizzati, oltre il selciato e le lastre di pietra tradizionali.

22.8 Norme specifiche

E' consentita la realizzazione di strutture ad uso e/o di interesse pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale. E' anche consentita la realizzazione di chioschi e di strutture al servizio dell'attività escursionistica e di ristoro con superficie massima pari a mq. 40,00 e altezza pari a m. 4,50.

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

Articolo 23. NRFQV – Nucleo di Recente Formazione in Quota - Vegessa

23.1 Definizione e principi

E' stato perimetrato il nucleo residenziale in quota località Vegessa, la perimetrazione corrisponde al comparto dove sono ricompresi gli edifici con le rispettive aree di pertinenza e le aree comuni. Trattasi di un nucleo con funzioni prevalentemente residenziali che ha avuto origine negli anni 1960/1970.

23.2 Destinazioni d'uso

E' ammessa solo ed esclusivamente la destinazione residenziale.

23.3 Prescrizioni costruttive generali

Gli interventi sugli edifici esistenti potranno essere effettuati con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e materiche.

Nel caso di recupero di uno o più fabbricati è possibile realizzare dei vani interrati, per il collegamento tra gli edifici e per destinazioni al servizio della destinazione principale. Tali interventi sono consentiti anche quando le aree interessate, per i collegamenti, sono di proprietà pubblica, nel caso di beni soggetti ad uso civico sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni di beni.

23.4 Modalità di intervento su edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, punto 1. Lettere a); b); c); della L.R. n.° 12/2005.

23.5 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno.
- Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri, i passaggi pedonali, le aree e le corti comuni.

- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali che possono essere pavimentati con materiali tradizionali (selciato, lastre di pietra locale).
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti solo ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 24. NSRR – Nuclei Storici di Riqualificazione e Riconversione

24.1 Definizione e principi

Sono stati perimetrati i nuclei NSRR - Nuclei Storici di Riqualificazione e Riconversione (Gorle, Quai, Luere), la perimetrazione di ogni nucleo corrisponde ad un singolo comparto dove sono ricompresi gli edifici con le rispettive aree di pertinenza e le aree comuni, originariamente utilizzati a scopo di dimora perlopiù stagionale con le attrezzature connesse e le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Per tutti i terreni e i fabbricati posti all'interno della perimetrazione, compreso quelli soggetti ad uso civico, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre ammesse le alienazioni degli stessi.

Gli immobili costituiscono un patrimonio edilizio che è meritevole di riqualificazione e riconversione ad altre funzioni.

24.2 Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse le attività artigianali, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse le attività produttive agricole. Non sono ammesse attività di tipo terziario, sono ammesse le attività turistico ricettive e l'agriturismo.

24.3 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le facciate degli edifici, se intonacate, devono essere rifinite con intonaco di stabilitura di cemento e sabbietta di fiume, eventualmente tinteggiato con i colori ricorrenti del posto, secondo campionario proposto.

Ove preesistenti dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza.

Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra.

- Le gronde debbono realizzarsi in legno
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.

- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere prevalentemente di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

I progetti d'intervento che incidono sull'aspetto esteriore, anche se le aree e gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico-ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi ed alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, le aperture, l'utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura in pietra o materiale similare con pendenza delle falde simile a quella esistente, salvo i casi di coperture con pendenze non consone, in questi casi la pendenza potrà essere adeguata, realizzazione di serramenti in legno secondo la tipologia tradizionale, realizzazione di balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
Nel solo caso di fabbricati destinati o da destinare, con cambio di destinazione d'uso, ad attività ricettiva albergo diffuso; Bed & Breakfast; agriturismo; i vani interrati adibiti a cucine, dispense, magazzini, immondezzai, lavanderie, celle frigorifere, vani per impianti tecnici e tecnologici, vani fitness/spa, tunnel interrati di collegamento anche tra più edifici anche quando il sottosuolo delle aree interessate, per i collegamenti, sono di proprietà pubblica, previo stipula di convenzione con l'amministrazione proprietaria. I porticati liberi necessari per i passaggi e collegamenti coperti. Gli interventi sopra indicati potranno essere consentiti anche nel caso di beni soggetti ad uso civico per i quali sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni.
In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "superficie lorda di pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc., la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o

indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Per in casi di fabbricati individuati nelle mappe catastali ma di fatto non esistenti, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "superficie lorda di pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni storiche, catastali, atti, fotografie, rilievi, ecc.. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

24.4 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005 ed il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 – 64 – 65.

Gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d), gli ampliamenti, i cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere ma con aumento del carico urbanistico, saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici esistenti sono promosse e favorite, anche con cambio di destinazione d'uso, l'attività ricettiva di albergo diffuso; Bed & Breakfast; solo in questi casi sono ammessi ampliamenti una tantum di mq 40 in deroga agli indici e parametri indicati di seguito.

24.5 Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente + sottotetto. Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti + sottotetto.

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

24.6 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura.

- Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri, i passaggi pedonali, le aree e le corti comuni.
- E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.
- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.
- Le aree risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde e/o pavimentate, in base a specifico progetto.
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici.

24.7 Interventi sulla viabilità e gli spazi pubblici

Sono obbligatori la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni in selciato, dei muri di delimitazione in pietre a secco, delle fontane degli altri manufatti originari che ne costituiscono parte integrante. Per le nuove pavimentazioni possono essere utilizzati, oltre il selciato e le lastre di pietra tradizionali.

24.8 Norme specifiche

E' consentita la realizzazione di strutture ad uso e/o di interesse pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

B) TESSUTO URBANIZZATO

Nel tessuto urbanizzato sono ricompresi gli ambiti: TUC - Tessuto Urbano Consolidato; ACTUC – Ambitiiti di completamento del TUC 1-2-3-4-5; AIT – Ambiti Impianti Tecnologici; AAI – Ambiti Artigianali Industriali; APT – Ambito Polo Tecnologico; SERE – Servizi Esistenti; SERP – Servizi in Progetto.

Articolo 25. TUC - Tessuto Urbano Consolidato

25.1 Definizione e principi

Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Edifici ed aree di pertinenza nel TUC ricompresi nello studio "*ripensare Premana tra passato e futuro*"

Di concerto tra l'Amministrazione ed il Politecnico è stato organizzato un concorso con il quale sono stati elaborati, da parte degli studenti, progetti e proposte su edifici esistenti di cui uno è ubicato all'interno del TUC (Stalle).

Nel caso in cui venga data attuazione alla realizzazione del progetto oggetto del concorso si dovrà procedere, se necessario, con una variante al fine di adeguare il PGT in funzione del progetto da realizzare.

Nel caso contrario per questo immobile valgono le norme del TUC.

25.2 Modalità degli interventi

Il PdR nelle aree interne al TUC si attua mediante:

a. Piano Attuativo;

b. Permesso di costruire convenzionato;

c. Intervento diretto.

Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno del TUC qualora il soggetto che promuove l'intervento lo ritenga utile anche ai fini di una riqualificazione urbanistico – edilizia dell'ambito di intervento o quando l'amministrazione ritenga di proporlo per dimostrate esigenze di pubblica utilità.

In caso di ri-conteggio della volumetria esistente, il Volume in esubero può essere ceduto.

Nel TUC sono ammessi gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e quelli previsti dall'art. 27 della legge regionale 11.03.2005 n°. 12 ed il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 – 64 – 65.

Gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d); e); f) compresi i cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere ma con aumento del carico urbanistico, saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Tutti I progetti d'intervento~~,~~ che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico,

dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

25.3 Destinazioni d'Uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso per le attività quali: attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico, le attività agricole, la grande distribuzione, le attività produttive non di servizio, le attività industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici in atto alla data di adozione del P.G.T.

Gli edifici a destinazione ex agricola possono essere trasformati anche qualora ciò comporti un Uf maggiore di quello ammesso.

È ammessa la possibilità di cambio di destinazioni d'uso, soltanto verso funzioni commerciali (esercizi di vicinato), anche a piani diversi dal piano terra.

25.4 Parametri edilizi.

- Uf = mq./mq. 0,75
- Rc = esistente o 45% SF max
- H = esistente o 13.00 m (4 piani + sottotetto)
- Dc = 5 mt o ½ H
- Ds = 5 mt
- Df = mt 10,00

Per tutti gli edifici residenziali esistenti che insistono su lotti saturi alla data di adozione del presente P.G.T. è ammesso un ampliamento una tantum massimo di 40 mq. di SLP .

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti con atto pubblico registrato e trascritto.

E' consentita la realizzazione di strutture accessorie alla residenza (pergolati e ricoveri per auto).

È ammessa la possibilità di ampliamenti di esercizi esistenti o nuove autorizzazioni per esercizi di vicinato, che non eccedano comunque i 150 mq. di superficie di vendita totale.

25.5 Trasformazione di edifici esistenti a destinazione non residenziale nel TUC

Nell'ambito del TUC – tessuto urbano consolidato - vi sono diversi edifici dismessi un tempo destinati ad attività artigianale produttiva e attività industriale. Tali edifici costituiscono un patrimonio edilizio che è meritevole di riqualificazione e riconversione ad altre funzioni.

25.5.1 Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso per le attività quali: attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici quali le attività agricole, la grande distribuzione, le attività produttive non di servizio, le attività industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

25.5.2 Tipologie di trasformazione

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) della L.R. n°. 12/2005 ed il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 – 64 – 65.

Modalità di Intervento

Gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d); e); f) compresi i cambi di destinazione d'uso anche senza esecuzione di opere saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

I cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere ma con aumento del carico urbanistico, saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato. Tutti I progetti d'intervento, che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente. Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti.

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

Articolo 26. ACTUC - Ambiti di Completamento del TUC - Tessuto Urbano Consolidato

Vi sono aree per le quali l'A.C. ha aderito alle richieste di cittadini proponenti in quanto con gli interventi proposti verranno anche realizzate opere di interesse pubblico.

Tutti i progetti d'intervento, anche se le aree e gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

26.1 AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TUC – N.° 1 – VIA ROMA

Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso per le attività quali: attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico ,le attività agricole, la grande distribuzione, le attività produttive non di servizio, le attività industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici in atto alla data di adozione del P.G.T.

Modalità di Intervento

Sono ammessi gli ampliamenti, le nuove costruzioni e gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) compresi i cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere.

Gli interventi di ampliamento, le nuove costruzioni e gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d); e); f) compresi i cambi di destinazione d'uso, anche senza esecuzione di opere saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

E' ammessa una volumetria residenziale max di 750 mc. Il progetto dovrà prevedere anche superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione, in accordo con l'amministrazione, alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente. L'amministrazione potrà rinunciare alle superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico in tal caso, dopo avere determinato il valore economico delle stesse, potrà chiederne la monetizzazione e/o far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa

Rapporto di copertura

Max 80%.

Altezza massima

10 ml

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

26.2 AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TUC – N.° 2 EX GALVANICA

Destinazioni D'Uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza; le nuove costruzioni da destinare a box, parcheggi sia coperti che scoperti, e una porzione da destinare ad attività artigianale e/o attività commerciale di vicinato. Sono vietate le attività commerciali di media e grande distribuzione, turistico ricettive, industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

Modalità di Intervento

Il progetto potrà interessare anche porzioni di aree di proprietà comunale.

Sono ammesse le demolizioni e le nuove costruzioni, gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f), sono vietati i cambi di destinazione d'uso senza esecuzione di opere.

Gli interventi di demolizione e le nuove costruzioni, gli interventi previsti dalla L.R. n.° 12/2005 art. 27 punto 1. Lettera d); e); f) compresi i cambi di destinazione d'uso saranno da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

E' ammessa una volumetria max di 1.200 mc. Il progetto dovrà prevedere anche superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione, in accordo con l'amministrazione, alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente. L'amministrazione potrà rinunciare alle superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico in tal caso, dopo avere determinato il valore economico delle stesse, potrà chiederne la monetizzazione e/o far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa.

Rapporto di copertura

Max 60%.

Altezza massima

12 ml

Piani

Max n. 3

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

26.3 AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TUC – N.° 3 - PARCHEGGIO VIA VARRONE VIA MINIERE

Destinazioni D'Uso

Sono ammesse solo le nuove costruzioni da destinare a box , posti macchina sia coperti che scoperti.

Modalità di Intervento

Gli interventi sono da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Il progetto potrà interessare anche porzioni di aree di proprietà comunale.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà prevedere anche le aree gli spazi a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

E' ammessa la costruzione di box. Il progetto dovrà prevedere anche superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione, in accordo con l'amministrazione, alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente. L'amministrazione potrà rinunciare alle superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico in tal caso, dopo avere determinato il valore economico delle stesse, potrà chiederne la monetizzazione e/o far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa.

Rapporto di copertura

Max 80%.

Altezza massima

5 ml

Piani

Max n. 1

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

26.4 AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TUC – N.° 4 – VIA RISORGIMENTO BRUUK

Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse le attività agricole, la grande distribuzione, le attività produttive non di servizio, le attività industriali, le attività artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Sono anche vietate le attività indicate nell'elenco di cui al Decreto 2.03.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.".

Modalità di Intervento

Gli interventi sono da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

Parametri edilizi.

- Uf = mq./mq. 0,75
- Rc = esistente o 45% SF max
- H = esistente o 13.00 m (4 piani + sottotetto)
- Dc = 5 mt o ½ H
- Ds = 5 mt
- Df = mt 10,00

Il progetto dovrà prevedere anche superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione, in accordo con l'amministrazione, alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente. L'amministrazione potrà rinunciare alle superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico in tal caso, dopo avere determinato il valore economico delle stesse, potrà chiederne la monetizzazione e/o far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa.

26.5 AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TUC – N.° 5 PARCHEGGIO VIA MARTIRI CEFALONIA

Destinazioni D'Uso

Sono ammesse le nuove costruzioni da destinare a residenza e magazzino, box , posti macchina sia coperti che scoperti.

Modalità di Intervento

Il progetto potrà interessare anche porzioni di aree di proprietà comunale.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà prevedere anche superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico la cui quantità sarà oggetto di determinazione, in accordo con l'amministrazione, alla presentazione del progetto stesso e prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. L'onere economico per la costruzione del parcheggio sarà a carico del proponente. L'amministrazione potrà rinunciare alle superfici a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico in tal caso, dopo avere determinato il valore economico delle stesse, potrà chiederne la monetizzazione e/o far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa

Rapporto di copertura

Max 80%.

Altezza massima

10,50 ml

Distanze

L'esistente. L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico registrato e trascritto.

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

Articolo 27. AIT – Ambiti Impianti Tecnologici

Sono ammessi solo i volumi tecnici impiantistici da costruirsi fuori o entro terra, tali volumi non sono computati ai fini della verifica dei parametri edilizi e urbanistici mentre vanno rispettate le distanze tra fabbricati e confini di proprietà.

Tutti I progetti d'intervento che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

Articolo 28. AAI – Ambito Artigianale e Industriale

Sono individuati n. 03 ambiti.

I questi ambiti tutti I progetti d'intervento che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

28.1 AAI 01 - GIABBIO

Destinazioni d'uso non ammissibili

Turistico ricettivo, residenziale, agricolo.

Tipologie di trasformazione

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) della L.R. n°. 12/2005.

Gli interventi di cui art. 27 punto 1. Lettera d); e); f); della L.R. n.° 12/2005 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

I cambi di destinazione d'uso anche senza esecuzione di opere sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

Indice di utilizzazione fondiaria: 80%

Rapporto di copertura

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima

Altezza massima: l'esistente, per le nuove realizzazioni pari a quella degli edifici esistenti.

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

Indirizzi specifici

I progetti di trasformazione e intervento, ai fini del titolo abilitativo dovranno prevedere nel progetto opportune modalità costruttive per ridurre l'impatto visivo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per la realizzazione dei parcheggi necessari nell'ambito d'intervento o in aree contermini, gli stessi potranno essere monetizzati.

E' sempre ammessa la realizzazione di uffici e spazi espositivi al servizio delle attività.

28.2 AAI 02 – VIA ROMA

Destinazioni d'uso non ammissibili

Industriali e artigianali con attività inquinanti e nocive, agricolo.

Tipologie di trasformazione

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) della L.R. n°. 12/2005.

Gli interventi di cui art. 27 punto 1. Lettera d); e) ; f); della L.R. n.° 12/2005 e i cambi di destinazione d'uso anche senza esecuzione di opere sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

Indice di utilizzazione fondiaria: 80%

Rapporto di copertura

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima

Altezza massima: l'esistente, per le nuove realizzazioni pari a quella degli edifici esistenti.

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

Indirizzi specifici

I progetti di trasformazione e intervento, ai fini del titolo abilitativo dovranno prevedere nel progetto opportune modalità costruttive per ridurre l'impatto visivo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per la realizzazione dei parcheggi necessari nell'ambito d'intervento o in aree contermini, gli stessi potranno essere monetizzati.

E' sempre ammessa la realizzazione di uffici e spazi espositivi al servizio delle attività.

28.3 AAI 03 – VIA RISORGIMENTO Sanelli

Destinazioni d'uso non ammissibili

Industriali e artigianali con attività inquinanti e nocive, commerciale, agricolo.

Tipologie di trasformazione

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) della L.R. n°. 12/2005.

Gli interventi di cui art. 27 punto 1. Lettera d); e) ; f); della L.R. n.° 12/2005 ed i cambi di destinazione d'uso anche senza esecuzione di opere sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

Indice di utilizzazione fondiaria: l'esistente

Rapporto di copertura

L'esistente

Altezza massima

Altezza massima: l'esistente

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

Indirizzi specifici

I progetti di trasformazione e intervento, ai fini del titolo abilitativo dovranno prevedere nel progetto opportune modalità costruttive per ridurre l'impatto visivo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per la realizzazione dei parcheggi necessari nell'ambito d'intervento o in aree contermini, gli stessi potranno essere monetizzati.

E' sempre ammessa la realizzazione di uffici e spazi espositivi al servizio delle attività.

Articolo 29. APT – Ambito Polo Tecnologico

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali con attività inquinanti e nocive, turistico ricettivo, agricolo, residenziale. Sono sempre ammesse le destinazioni ad uffici e locali test di materiali e prodotti aziendali inerenti alle attività produttive, la residenza esistente, oltre ad una ulteriore quota di residenza che potrà essere realizzata esclusivamente dall'azienda. Per la nuova quota di residenza è fissata la misura massima complessiva di 150 mq della slp.

Tipologie di trasformazione

Sono ammessi nuovi edifici, gli ampliamenti, la demolizione, la ricostruzione degli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); e); f) della L.R. n°. 12/2005. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa potranno essere trasformati ad una destinazione compatibile con la presente specifica norma.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

Indice di utilizzazione fondiaria sf: 70%

Rapporto di copertura

Rc 60%

Altezza massima

L'esistente. In caso di ampliamento del complesso aziendale esistente alla data di adozione del PGT, anche con sopralzo, l'altezza max interna del nuovo piano non potrà essere superiore a ml 3,00.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa potranno essere trasformati ad una destinazione compatibile con la presente specifica norma, in caso di demolizione e ricostruzione l'altezza max sarà pari a quella più alta del complesso aziendale esistente.

Piani

Gli esistenti + 1

Solo nel caso di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione nelle aree libere il n.° dei piani della nuova costruzione potrà essere pari a quello del complesso aziendale esistente.

Distanze

Dal ciglio stradale: l'esistente, sono ammessi gli allineamenti anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Dai confini: 5,00 m salvo accordi diversi con le proprietà confinanti.

Tra edifici: 10,00 m.

Indirizzi specifici

I progetti di trasformazione e intervento, ai fini del titolo abilitativo dovranno prevedere nel progetto opportune modalità costruttive per ridurre l'impatto visivo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per la realizzazione dei parcheggi necessari nell'ambito d'intervento o in aree contermini, gli stessi potranno essere monetizzati.

Articolo 30. SERE – Servizi Esistenti

Si richiamano le norme del Piano dei Servizi.

Articolo 31. SERP – Servizi in Progetto

Si richiamano le norme del Piano dei Servizi.

C) TESSUTO DI TRASFORMAZIONE

Nel tessuto di trasformazione sono ricompresi i seguenti ambiti di trasformazione : ATR Ambito di Trasformazione Residenziale (n.ri 1-2-3-4); ATT Ambito di Trasformazione Turistico Ricettivo (n. 1).

Ogni progetto d'intervento nel tessuto di trasformazione che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della commissione comunale per il paesaggio.

Articolo 32. Ambito di Trasformazione (AT)

Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento puntuale o il recupero di parti del sistema urbano comunale. Per ogni Ambito di trasformazione il PGT propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante. Tali ambiti sono individuati nelle apposite tavole di PdR.

Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a Piano Attuativo (PA) ai sensi del comma 1, art. 12 della l.r. 12/2005, o a permesso di costruire convenzionato come meglio specificato nelle singole schede degli ambiti.

Per tutti gli Ambiti di trasformazione il PdR rimanda alla predisposizione dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria;
- le modalità di intervento per gli edifici esistenti;
- la definizione progettuale dei servizi interni al comparto;
- la cessione al comune delle aree a servizi connesse al meccanismo della perequazione;
- la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale di cui alle apposite schede;
- l'individuazione delle specifiche misure o interventi compensativi di cui alle apposite schede.

I piani attuativi o permessi di costruire convenzionati definiscono gli aspetti sopra elencati in diretta dipendenza rispetto alle direttive contenute nelle schede di seguito riportate.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, sono vietate le nuove costruzioni;

- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, punto 1, lettere a) ; b); c); della L.R. n.° 12/2005;
- le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate con strutture amovibili o con siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non

vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli. La presenza di eventuali attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994 non saranno ammesse e dovranno essere dismesse e delocalizzate in aree idonee.

- sono vietati tutti i depositi di materiali, mezzi e merci di ogni genere e tipo, anche temporanei, se non connessi all'attuazione del piano;
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT .

Gli Ambiti di trasformazione sono individuati negli elaborati del Documento di Piano negli Obiettivi di Piano e nell'azzonamento del Piano delle Regole.

Nella relazione del Documento di Piano sono allegate le schede degli ambiti di trasformazione.

Note generali per tutte le schede:

- le destinazioni d'uso sono vincolanti per la pianificazione attuativa;
- le indicazioni riferite all'ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni sono vincolanti;
- le quantità relative alle aree per servizi sono da intendersi come limite minimo;
- la capacità edificatoria (Volume - V) è da intendersi come limite massimo ammissibile;
- la definizione di "Volume interno al PA o PCC " è riportata nelle presenti norme.

Schemi grafici per tutte le schede:

- le indicazioni contenute negli schemi grafici non sono vincolanti e potranno essere modificate di concerto con l'Amministrazione Comunale;
- le indicazioni relative ai servizi (parcheggi, verde, strade, ecc.) sono funzionali al contesto urbano e non solo all'ambito di trasformazione, e sono quindi da considerarsi come "ipotesi" di riferimento per la pianificazione attuativa e potranno essere modificate di concerto con l'Amministrazione Comunale.

D) TESSUTO NON URBANIZZATO

Nel tessuto non urbanizzato sono ricompresi gli ambiti e gli edifici individuati con apposita simbologia; Ambiti Prativi; Ambiti Pascolivi; Ambiti Incolti; Ambiti Boscati; Ambiti a Verde di Salvaguardia.

Articolo 33. AMBITI PRATIVI

33.1 Definizione e principi

Sono le aree utilizzate per le attività agricole, su dette aree si prescrive il mantenimento ad uso agricolo dei fondi.

Sono ammesse le attività previste dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005. A queste possono essere associate le attività di interesse sociale-culturale e l'agriturismo così come definito dalla legislazione vigente.

33.2 Nuovi interventi

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire con le modalità e indici previsti dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005.

La localizzazione di nuovi fabbricati e/o strutture anche realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e contesto paesistico ambientale;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

33.3 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse, attività di grande e media distribuzione, attività produttive, attività artigianali non di servizio alla residenza, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse attività di tipo terziario.

33.4 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le murature dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza.

Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra.

- Le gronde debbono realizzarsi in legno
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.

- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere generalmente di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi ed alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto.

Ogni progetto d'intervento che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

33.5 Modalità di intervento su edifici esistenti - Tipologie di trasformazione

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005. In deroga alle altezze esistenti ed al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;
4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;
6. quanto sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona.

E' concessa la possibilità di accorpamento di fabbricati limitrofi di modeste dimensioni con lo spostamento dei volumi esistenti (previo ottenimento di tutte le prescritte autorizzazione e permessi).

Per gli edifici contraddistinti con i mappali n. 10013 - 10019 sono ammessi gli interventi di

ampliamento, demolizione e ricostruzione anche con possibilità di accorpamento dei volumi. E' ammesso, in deroga all'indice di edificabilità, al rapporto di copertura, all'altezza ed al n.° dei piani abitabili, il recupero del sottotetto a fini abitativi e l'ampliamento una tantum di mq 60 solo nel caso di destinazione d'uso a Bed & Breakfast o albergo diffuso.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente. Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti.

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'accordo tra confinati e la sottoscrizione di atto pubblico registrato e trascritto.

33.6 Norme specifiche

E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Tali recinzioni devono distare ml 1,50 dal ciglio stradale e/o sentieri, devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonchè le fasce tagliafuoco.

E' consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, strade agro-silvo-pastorali, linee elettriche ecc. e di opere di difesa idrogeologica.

Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio .

Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione, previa attenta verifica degli effetti idrogeologici e dell'impatto ambientale e paesaggistico, per la realizzazione di attrezzature e strutture di interesse pubblico, chioschi e di strutture al servizio dell'attività escursionistica e di ristoro, strutture Alpinistiche (rifugi alpinistici, escursionistici). In caso di dimostrata impossibilità a reperire posti auto, gli stessi potranno essere monetizzati. L'amministrazione in luogo della monetizzazione potrà far realizzare al proponente opere pubbliche e/o di interesse pubblico compreso, se necessario, l'onere per la predisposizione del progetto ai fini dell'esecuzione dell'opera stessa

E' consentita la realizzazione di strutture ad uso pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati previo accordo con l'A.C., destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

E' consentita la realizzazione di piccole strutture amovibili in legno, aventi una superficie coperta massima di 4 mq ed una altezza inferiore o uguale a 2.20 mt, per postazione fissa per l'esercizio dell'attività venatoria. Tali strutture saranno realizzabili previo ottenimento dei titoli abilitativi edilizi e, per gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, delle autorizzazioni degli enti delegati (vedi sentenza della Corte Costituzionale n.° 139 del 13 giugno 2013).

Sono fatte salve le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività venatoria rilasciate dagli organi competenti.

Nelle aree scoperte, anche soggette a uso civico, è ammessa la realizzazione di una legnaia per unità abitativa delle dimensioni max di ml 2,50x2,50 h. 2,20. La struttura dovrà essere interamente in legno e il manto di copertura in piode pendenza max del 35%. La realizzazione sarà ammessa previa acquisizione del parere favorevole della compagnia/associazione dell'alpe che potrà prescrivere anche il punto dove ubicare l'accessorio.

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

33.7 Interventi sulle aree scoperte

- E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento le per uso domestico quali: orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare.
- Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri, i passaggi pedonali, le aree e le corti comuni.
- E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.
- Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.
- Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.
- Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali (viali e piazzole) e carrabili di accesso ai parcheggi, che possono essere pavimentati con materiali tradizionali (selciato, lastre di pietra locale).
- Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.).

Articolo 34. AMBITI PASCOLIVI

34.1 Definizione e principi

Il territorio comunale non urbanizzato è caratterizzato dalla forte presenza dalle attività agro-silvo-pastorali. È diffusa la presenza di prati e pascoli utilizzati per l'allevamento, nonché delle

praterie non direttamente legate all'attività agro-silvo-pastorale o utilizzate in modo non costante a tale scopo ma comunque fondamentali per il mantenimento e la valorizzazione del territorio agricolo ed eventualmente utilizzate come pascoli minori. Tali aree oltre a fornire un eventuale supporto all'attività agro-silvo-pastorale, contribuiscono a preservare l'equilibrio ecologico dei luoghi. La loro presenza rappresenta un elemento di alto valore ambientale e come tale deve essere salvaguardata.

Sono le aree utilizzate per le attività agricole, su dette aree si prescrive il mantenimento ad uso agricolo dei fondi.

Sono ammesse le attività previste dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005. A queste possono essere associate le attività di interesse sociale-culturale e l'agriturismo così come definito dalla legislazione vigente.

34.2 Nuovi interventi

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire con le modalità e indici previsti dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005.

La localizzazione di nuovi fabbricati e/o strutture, anche realizzati a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e contesto paesistico ambientale;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

34.3 Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse attività di grande e media distribuzione, attività produttive, attività artigianali in genere, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse attività di tipo terziario.

34.4 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le murature dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza o intonacate.

Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra.

- Le gronde debbono realizzarsi in legno
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Ogni progetto d'intervento che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

34.5 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005 In deroga alle altezze esistenti ed al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente;
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;
4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;
6. quanto sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona

E' concessa la possibilità di accorpamento di fabbricati limitrofi di modeste dimensioni con lo spostamento dei volumi esistenti (previo ottenimento di tutte le prescritte autorizzazione e permessi).

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente. Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'accordo tra confinati e la sottoscrizione di atto pubblico registrato e trascritto.

34.6 Norme specifiche

E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Tali recinzioni devono distare ml 1,50 dal ciglio stradale e/o sentieri, devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonchè le fasce tagliafuoco.

E' consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, strade agro-silvo-pastorali, linee elettriche ecc. e di opere di difesa idrogeologica.

Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio .

E' consentita la realizzazione di strutture ad uso e/o di interesse pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

Articolo 35. AMBITI INCOLTI

35.1 Definizione e principi

Sono le aree utilizzate per le attività agricole pascolive.

Non sono ammesse le attività previste dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005.

35.2 Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse, attività di grande e media distribuzione, attività produttive, attività artigianali in genere, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse attività di tipo terziario.

35.3 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le murature dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza o intonacate.

Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra .

- Le gronde debbono realizzarsi in legno

- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Ogni progetto d'intervento che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

35.4 Modalità di intervento su edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005. In deroga alle altezze esistenti ed al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente;
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;
4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;
6. quanto sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona.

E' concessa la possibilità di accorpamento di fabbricati limitrofi di modeste dimensioni con lo spostamento dei volumi esistenti.

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente. Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'accordo tra confinati e la sottoscrizione di atto pubblico registrato e trascritto.

35.5 Norme specifiche

E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Tali recinzioni devono distare ml 1,50 dal ciglio stradale e/o sentieri, devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonchè le fasce tagliafuoco.

E' consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, strade agro-silvo-pastorali, linee elettriche ecc. e di opere di difesa idrogeologica.

Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio .

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

Articolo 36. AMBITI BOSCATI

36.1 Definizione e principi

Sono le parti del territorio oggi destinate alle funzioni agricole per la conduzione dei boschi. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio boscato e della sua ricchezza arborea, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, collegato alla cultura contadina.

Il P.G.T. secondo i disposti dell'art. 10 della L.R. n.° 12/2005 art. 43 L.R. n.° 31/2008 recepisce i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Comunità Montana.

Non sono ammesse le attività previste dall'art. 59 della L.R. n.° 12/2005.

36.2 Destinazioni D'Uso

Non sono ammesse, attività di grande e media distribuzione, attività produttive, attività artigianali in genere, attività e lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994. Non sono ammesse attività di tipo terziario.

36.3 Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le murature dovranno essere ripristinate facciate in rasa pietra, pietra grezza o intonacate.

Sono esclusi i rivestimenti esterni di qualsiasi tipo.

Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato con lastre di pietra.

- Le gronde debbono realizzarsi in legno
- I pluviali se lasciati in vista dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata, sono vietati altri materiali.
- Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.
- I balconi possono avere la soletta in legno o pietra.
- Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm..
- Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro o in legno.
- I serramenti di finestre o porte-finestra devono essere di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

Ogni progetto d'intervento che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

36.4 Modalità di intervento su edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005. In deroga alle altezze esistenti ed al fine unico di permettere il raggiungimento dei requisiti igienico – sanitari relativi alle altezze interne esistenti, è ammessa, "una tantum", la possibilità di un incremento volumetrico da realizzarsi mediante il sopralzo delle coperture relative al solo corpo principale. Tale possibilità potrà essere attuata rispettando le seguenti prescrizioni:

1. rispetto dell'impianto planimetrico esistente;
2. mantenimento dei materiali, delle finiture e delle forme di copertura tipici dei luoghi quali: copertura in piotte tipo locale, orditura in legno, murature in sasso o raso pietra, canali e pluviali in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno e, previa campionatura dei materiali, in simil-legno;
3. altezza massima di mt. 6,70 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto nella muratura;

4. altezza massima di mt. 7,60 – misurata tra la linea del terreno sistemato ed il punto di appoggio del travetto sulla trave di colmo;
5. pendenza delle falde della copertura compresa tra il 35% ed il 45%;
6. quanto sia comprovata l'impossibilità di un'altra soluzione, è permessa la realizzazione di abbaini a due falde, atti esclusivamente a favorire l'accesso indipendente all'unità abitativa nel sottotetto.
7. Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori, sia contigui al corpo principale che isolati, è di norma vietato.

Il sopralzo dei baitelli e/o degli accessori contigui al fabbricato principale, potrà essere concesso solo ed esclusivamente per il raggiungimento di una superficie lorda, comprensiva delle murature esterne, di mq. 30,00 massimi, per ogni unità immobiliare.

Il sopralzo delle coperture è ammesso in deroga alle specifiche norme di zona.

E' concessa la possibilità di accorpamento di fabbricati limitrofi di modeste dimensioni con lo spostamento dei volumi esistenti (previo ottenimento di tutte le prescritte autorizzazione e permessi).

Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni

L'esistente.

Rapporto di copertura

L'esistente.

Altezza massima

L'esistente. Nei casi di sostituzione potrà essere conservata l'altezza preesistente.

Piani Abitabili

Gli esistenti

Distanze

Dal ciglio stradale: 5,00 m

Dai confini: 5,00 m

Tra edifici: 10,00 m

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'accordo tra confinati e la sottoscrizione di atto pubblico registrato e trascritto.

36.5 Norme specifiche

E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Tali recinzioni devono distare ml 1,50 dal ciglio stradale e/o sentieri, devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonchè le fasce tagliafuoco.

E' consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, strade agro-silvo-pastorali, linee elettriche ecc. e di opere di difesa idrogeologica.

Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio .

E' concessa la possibilità di realizzare coperture temporanee per fabbricati in stato di abbandono. Tale possibilità dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione ed alla presentazione di adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'obbligo di rimozione della copertura.

Articolo 37. AMBITI A VERDE DI SALVAGUARDIA

Sono le parti del territorio destinate a standard nel P.G.T. oggi destinate alle funzioni verde di salvaguardia e di tampone tra le aree urbanizzate. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni di salvaguardia.

Interventi

Non sono ammesse attività edificatorie.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); c); d); della L.R. n°. 12/2005.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, strade agro-silvo-pastorali, linee elettriche ecc. e di opere di difesa idrogeologica.

Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio .

Ogni progetto d'intervento che ha incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi, anche se gli immobili sono ubicati in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesistico ambientale da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Articolo 38. Rifugi Alpinistici

Negli ambiti incolti e negli ambiti boscati è ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico anche da parte di enti pubblici o privati/associazioni, destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

Nelle aree di proprietà pubblica ubicate negli ambiti incolti e negli ambiti boscati, sopra la quota di 1000 m di altitudine in zone inaccessibili mediante strade aperte al traffico ordinario è ammessa la realizzazione di max n. due rifugi alpinistici quali strutture idonee a offrire ospitalità e ristoro per l'attività escursionistica e/o alpinistica.

La localizzazione e l'idoneità del sito, dove andrà realizzata l'opera, dovranno essere definiti/stabiliti con lo studio di fattibilità/progetto che dovrà anche individuare i limiti dimensionali dei manufatti (slp, altezza, rapporto di copertura, distanze, ecc). Il progetto sarà oggetto di specifica variante urbanistica. La realizzazione delle opere è subordinata a tutte le procedure amministrative per l'affidamento della concessione/realizzazione/gestione.

Articolo 39. Attività Commerciali

39.1 Classificazione degli esercizi commerciali

Il commercio al dettaglio in Premana si distingue in due macro-categorie:

1. il commercio al dettaglio in sede fissa;
2. il commercio al dettaglio su aree pubbliche (mercati).

39.2 Commercio al dettaglio in sede fissa

Ai sensi del D. LGS. 31 marzo 1998, n.° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n. 59", le attività commerciali sono suddivise in:

1. **esercizi di vicinato -** esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
2. **medie strutture di vendita -** esercizi aventi superficie superiore a 150 e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, superiore a 250 e fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
3. **grandi strutture di vendita -** esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
4. **centro commerciale -** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

39.3 Commercio al dettaglio su aree pubbliche: i mercati

Questo canale di vendita, la cui regolamentazione è affidata ad un apposito programma regionale ai sensi della L.R. n.° 6/2010, integra significativamente l'offerta sul territorio del dettaglio in sede fissa. La citata L.R. n.° 6/2010, al fine di contrastare l'abusivismo nei mercati e nelle fiere, ha introdotto due adempimenti a carico degli operatori ambulanti: la carta d'esercizio e l'attestazione.

39.4 Esercizi pubblici

Comprendono i seguenti punti di vendita: Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, Birrerie, Paninoteche, Pasticcerie, Gelaterie, Bar, Tabaccherie, Gastronomie, Rosticcerie e in generale le attività di somministrazione di alimenti e bevande anche con possibilità di consumazione all'interno, o all'esterno negli appositi spazi dedicati, con Slp, dei locali, fino a mq. 150 (esclusi gli spazi esterni).

39.5 Destinazione d'uso commerciale

Per destinazione d'uso commerciale si intende la modalità di utilizzo d'immobili o parti di essi, esistenti e/o di nuova realizzazione, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, compreso tutti gli immobili e/o porzioni di immobili al servizio o collegati dell'attività di vendita o somministrazione (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, vetrine, etc.), hanno destinazione commerciale anche gli immobili o parti di essi – esistenti e/o di nuova realizzazione utilizzati per le attività di intrattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, locali o botteghini per il gioco del lotto, sale "Bingo", sale scommesse.

Sono da considerare a destinazione commerciale inoltre gli immobili o parti di essi esistenti e/o di nuova realizzazione dove vengono svolte tutte quelle attività comunemente definite "*artigianato di servizio*", quali: laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, corniciai, lavanderie e/o stirerie, tintorie, calzolerie, pelletterie, parrucchieri, estetista e centri estetici.

Sono da considerare a destinazione commerciale anche gli immobili o parti di essi esistenti e/o di nuova realizzazione dove vengono svolte tutte quelle attività terziarie e direzionali quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, le agenzie/venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le agenzie immobiliari, le agenzie per di intermediazione, scuole guida, le agenzie pratiche auto, le agenzie di viaggi, le attività di noleggio di veicoli e di trasporto. Hanno destinazione commerciale tutte le attività comprese nell'elenco, seppure non esaustivo, di cui all'art. 15 del Regio Decreto 18.06.1931 n.° 773 "*Approvazione del Testo unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza*" - T.U.L.P.S.

39.6 Definizione superficie di vendita o d'esercizio

A norma del Regolamento Regionale 21.07.2000 n.° 3 e s.m.i. la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili. La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è tutta l'area accessibile e destinata al pubblico. Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

39.7 Incentivi per le strutture del commercio diffuso e di vicinato

L'amministrazione comunale intende perseguire azioni sistematiche di sostegno del commercio diffuso e di vicinato nell'ambito di un disegno di riqualificazione urbana e sociale del NAF e del TUC promuovendo l'insediamento di attività commerciali che per caratteristiche qualitative siano idonee a conservare ed arricchire il ruolo trainante del centro urbano come luogo commerciale e di aggregazione sociale (come storicamente avvenuto nella gran parte dei Comuni lombardi), a tal fine, in linea con la D.g.r. 21 novembre 2007 - n.° 8/5913 Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale (art. 3, comma 3,l.r. n. 14/99), il PdR definisce le seguenti norme:

- possibilità di cambio di destinazioni d'uso, soltanto verso funzioni commerciali (esercizi di vicinato), anche a piani diversi dal piano terra.
- possibilità di ampliamenti di esercizi esistenti o nuove autorizzazioni per esercizi di vicinato, che non eccedano comunque i 150 mq. di superficie di vendita totale, con contestuale riduzione del costo di costruzione dovuto;
- riduzione dei contributi comunali, secondo i disposti di un apposito atto amministrativo comunale che definirà la tipologia di contributo, per un massimo di tre anni per gli esercizi esistenti che si impegnano a mantenere aperta l'attività, e per un massimo di cinque anni per i nuovi esercizi di vicinato.

Un'apposita delibera di Giunta comunale fisserà i parametri di riduzione dei contributi e la convenzione per l'attuazione dei disposti del presente articolo.

Articolo 40. Ambito mobilità - generalità

Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi previsti dall'art. 27 punto 1. Lettera a); b); della L.R. n°. 12/2005.

La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità, non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc...

L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

Articolo 41. Viabilità

Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio esistente o previsto dal PGT, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.

Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

Per ogni intervento devono pertanto essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoio di spostamento della fauna terrestre.
- verificate le eventuali specifiche indicazioni dettate da i Regolamenti dell'Ufficio Viabilità della Provincia di Lecco.

Articolo 42. Interventi in corso

Si tratta delle parti del territorio nelle quali sono/possono essere in atto interventi edificatori soggetti a piani attuativi o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.

L'edificazione avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal rispettivo strumento attuativo o dell'equivalente provvedimento, vengono pertanto recepiti e confermati i parametri edilizi, urbanistici, le destinazioni e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi.

Alla scadenza dello strumento attuativo o dell'equivalente provvedimento per le aree edificate a destinazione principale residenza si applicano le norme del tessuto urbano consolidato.

La verifica degli indici dello strumento attuativo o dell'equivalente provvedimento non approvati definitivamente e non convenzionati dovrà essere fatta sugli indici del PGT trasformando il volume V in Slp dividendo il volume attribuito dal PRG diviso 3.

Articolo 43. Ambiti in cessione e sistemazione

Il PdR prevede per queste aree la cessione o la sistemazione finalizzate al completamento o al recupero dei servizi comunali, il tutto come meglio specificato nelle schede relative agli ambiti di trasformazione allegate alle presenti NdA.

Articolo 44. Sentieri

Appartiene a questa categoria la rete dei sentieri.

La rete dei sentieri e dei percorsi agricoli costituisce la principale risorsa per la percorribilità alternativa del territorio comunale, la valorizzazione e la fruizione delle emergenze storico-testimoniali ed ambientali. Essa è in stretta relazione fisica e funzionale con i principali beni individui del paesaggio.

Ogni intervento di manutenzione, effettuato da privati o enti pubblici deve rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietato sopprimere o modificare significativamente il tracciato esistente, le dimensioni e le caratteristiche fisiche;
- deve essere agevolata la percorribilità pedonale, attraverso la sistemazione del fondo e con il posizionamento di staccionate di sostegno;
- la pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecnologie coerenti con il contesto paesistico-ambientale.
- la vegetazione esistente ai lati dei percorsi quali fasce arboree, filari e siepi deve essere conservata e potenziata, purché non sia invasiva del tracciato;
- sono vietati interventi che riducano la percorribilità della rete, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli, ostacoli in generale;
- deve correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio (es. beni individui) individuati nella Carta del paesaggio

Lungo i percorsi sono sempre possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la realizzazione di aree di sosta anche attrezzate e la segnaletica informativa.

In considerazione del contesto ad alta naturalità del territorio comunale; considerato inoltre che buona parte di questo rientra nella Rete ecologica regionale (RER) e nella rete ecologica provinciale (REP), la sistemazione della rete sentieristica comunale dovrà essere attuata attraverso un piano organico generale sul quale gli enti competenti si esprimeranno sulla valutazione di incidenza dello stesso.

Articolo 45. Attività agricole produttive

In caso di eccessiva vicinanza tra insediamenti abitativi, commerciali, ecc. ed allevamenti di animali esistenti, al fine di evitare l'insorgere di conflitti, sono istituiti vincoli di distanza tra fabbricati adibiti ad abitazioni, ad attività produttiva e terziaria e fabbricati adibiti a stalle pari ad almeno 50 metri. Si precisa che tali vincoli dovranno essere relativi sia alla costruzione d'insediamenti abitativi, commerciali e produttivi in prossimità di allevamenti che, viceversa, per l'ampliamento di stalle in prossimità di detti insediamenti.

Distanze di rispetto superiori, da un minimo di 100 metri, riguardo alle diverse tipologie di animali allevati potranno essere previste invece per la realizzazione di nuovi impianti di allevamento non a uso familiare, tenendo conto di quanto previsto dal D.D.G n°. 20109/2005 anche a proposito di quanto riportato in premessa alle indicazioni operative del punto 3 del Decreto stesso. In relazione alla ridotta rilevanza dell'attività di allevamento sul territorio comunale, praticamente inesistente, non verranno indicate nelle tavole grafiche le fasce di rispetto si cui sopra che dovranno essere indicate nella redazione dei progetti esecutivi degli eventuali interventi.

CAPO V. TUTELE AMBIENTALI E SALVAGUARDIE

Articolo 46. Ambito reticolo idrografico

Questo Ambito interessa tutti i corsi d'acqua superficiali. Sono incentivati gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto:

- T.U. 523/1904;
- T.U. 368/1904;
- Studio geologico a supporto della pianificazione comunale composto da:

  CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO: elementi geologici, geomorfologici e dinamica geomorfologica (Tavola 1) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO: elementi idrografici, idraulici e idrogeologici (Tavola 2) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO: carta dei rapporti geometrici tra superfici geologiche pervasive (scistosità, strati) ed esposizione dei versanti (Tavola 3) – scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO: fattori strutturali predisponesti a fenomeni di instabilità gravitativa globale (Tavola 4) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO: fattori strutturali predisponesti a fenomeni di instabilità gravitativa locale (Tavola 5) –scala 1:10.000;
  CARTA DELLA PERICOLOSITÀ PRELIMINARE: aree di potenziale innesco di scivolamenti - colate(Tavola 6) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DEI VINCOLI (Tavola 7) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI DETTAGLIO AREA URBANA: geologia, idrogeologia, idraulica e opere di difesa (Tavola 8) –scala 1:2.000;
  CARTOGRAFIA DI SINTESI: pericolosità geologica (Tavola 9) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI SINTESI AREA URBANA: pericolosità geologica (Tavola 10) –scala 1:2.000;
  CARTOGRAFIA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (Tavola 11) –scala 1:10.000;
  CARTOGRAFIA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA AREA URBANA (Tavola 12) – scala 1:2.000;
  SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (Tavola 13) –scala 1:10.000;
  SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE AREA URBANA (Tavola 14) –scala 1:2.000;
  RELAZIONE ILLUSTRATIVA (Documento 1);
  INDAGINI GEOGNOSTICHE PREGRESSE (Documento 2);
  NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE (Documento 3).
- Reticolo idrico minore;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Gli interventi in tali Ambiti sono attuati a cura degli enti preposti.

Articolo 47. Aree di tutela e fasce di rispetto

Sono le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

47.1 Aree soggette a disciplina di natura geologica

Le aree soggette a tutela geologica così come le criticità di natura geologica sono individuate nello Studio geologico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in classi di fattibilità geologica

Le attività consentite e quelle vietate in ciascuna classe sono specificate nel dettaglio delle Norme geologiche di attuazione dello Studio geologico.

47.2 Reticolo idrico superficiale

Interessa tutti i corsi d'acqua superficiali e tali ambiti sono soggetti alle prescrizioni rispetto:

- T.U. n.° 523/1904;
- T.U. n.° 368/1904;
- Studio geologico di supporto al P.G.T.;
- Studio reticolo idrico minore;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)

47.3 Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai seni del D.Lgs. n.° 152/2006. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Gli interventi in tali aree sono soggetti alle limitazioni di cui suddetto Decreto.

47.4 Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. n.° 152/2006, ha un'estensione pari a 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. n.° 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. n.° 7/12693 del 10.04.2003.

47.5 Beni di interesse paesaggistico-ambientale

Parti del territorio del comune di Premana sono soggette a vincolo ambientale paesistico in base al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.° 42, art. 142, 1° comma:

- **lettera c)** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933 n.° 1755, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- **lettera d)** le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- **lettera g)** i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.LGS. 18.05.2001 n.° 227;
- **lettera h)** le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

47.6 Vincolo Idrogeologico

E' individuato con il Regio Decreto n.° 3267 del 30 dicembre 1923, del Regio Decreto n.° 1126 del 16 maggio 1926 e della L.R. n.° 31/2008 art. 44. Ogni intervento in tali ambiti necessita del preventivo nulla osta della competente autorità.

47.7 Beni di interesse storico-artistico

Risultano assoggettati a vincolo, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.° 42, mediante specifico provvedimento emesso dalla Soprintendenza. Ogni intervento su tali immobili necessita del

preventivo nulla osta della competente Soprintendenza. Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso.

47.8 Beni storico-architettonici definiti dal PGT

I Beni storico - architettonici sono individuati nella Carta del paesaggio.

47.9 Rete Ecologica Comunale

E' stato predisposto il progetto di rete ecologica alla scala comunale (REC) in coerenza con il progetto di rete ecologica provinciale (REP), ai sensi dell'art. 61 *"Rete Ecologica Provinciale"* delle Norme di attuazione del PTCP.. A tal fine e per quanto previsto all'art. 9, comma 1 della L.R. 12/2005 la rete ecologica comunale è stata individuata come indicato del capitolo 5 "Le reti ecologiche comunali (REC)" del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali" allegato alla DGR 26 novembre 2008, n. VIII/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali" e s.m.i. di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962.

Il PdR individua un corridoio ecologico di tutela e salvaguardia della morfologia e degli aspetti vegetazionali attuali.

In queste aree si applicano le disposizioni d'ambito di cui al Articolo 33, inoltre il PdR definisce le seguenti prescrizioni prevalenti:

- devono essere attuati interventi di tipo forestale che migliorino la funzione di connessione eco sistemica degli insediamenti;
- deve essere minimizzata la realizzazione di manufatti tecnologici e opere artificiali al fine di garantire la continuità ecologica.

Sono individuati i principali corridoi della "rete ecologica provinciale". In relazione alle opere di mitigazioni e compensazione ambientale si rimanda ai contenuti dell'Art. 61 del PTCP.

47.10 Centro abitato

Il limite del territorio urbanizzato costituisce perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. n.° 495/1992. All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate di tipo F.

47.11 Fascia di rispetto stradale

Sono individuate le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 30.04.1992 n.° 285 *"Nuovo Codice della Strada"* e del D.P.C.M. 16.12.1992 n.° 495 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"* che, pertanto, sono suddivise secondo le seguenti tipi di classi:

- classe tipo C = m 30
- classe tipo F = m 20
- classe tipo F vicinali = m 10 per strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. n.° 285/1992.

Nell'ambito delle Fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al presente Piano delle Regole. Nel caso in cui siano comprese nella fascia porzioni di aree con capacità edificatoria, queste concorrono solo alla determinazione delle

volumetrie. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione ed ampliamento; sono sempre ammessi gli impianti ed allacciamenti alle reti tecnologiche, i percorsi pedonali e ciclabili, le opere e manufatti a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno, i distributori di carburante con i relativi accessori, le cabine di distribuzione elettrica, le cabine per impianti telefonici, le cabine per la rete gas,i cassonetti porta rifiuti, per la carta, le campane per il vetro, ecc. Le eventuali strutture fuori terra sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada.

47.12 Fascia di rispetto degli elettrodotti

In riferimento alla legge n.° 36/2001 e al relativo decreto attuativo D.P.C.M. 08-07-2003 , nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed istallazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008) e relativi allegati, si riporta di seguito la tabella con 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 ("casi semplici") del documento allegato al predetto Decreto.

Linea/e	Proprietà	Tratte	Tensione (kV)	Palificazione	Dpa dx – sx (m)
265	Terna s.p.a.	129S+132S	220	Semplice	25 - 25
266	Terna s.p.a.	128D+132D	220	Semplice	25 - 25

Nel caso di parallelismi, intersezioni fra linee elettriche diverse o angoli di deviazione, i cosiddetti "casi complessi", è prevista una diversa metodologia di calcolo, con risultati diversi rispetto quanto esposto nella tabella sopra.

In seguito all'emergere di situazioni di non rispetto della Dpa per vicinanza tra edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore alle 4 ore, di nuova progettazione, si rende opportuno richiedere agli enti proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire 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 29 maggio 2008.

47.13 Antenne per telecomunicazioni

Per l'individuazione delle aree ove sia consentita l'installazione e di siti e fasce nelle quali è vietata l'installazione delle antenne telecomunicazioni si fa riferimento alla Legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), al D.Lgs 1 agosto 2003 n. 259 Codice delle comunicazioni elettroniche (artt. 87 e 87bis), alla Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione). E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la

radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici di ogni ordine e grado, nonché di strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parchi gioco, e relative pertinenze che ospitano soggetti minori, nonché in tutti i casi prescritti con Legge Regionale. Intorno agli impianti di telecomunicazione (stazioni radio base, impianti radio, TV, ecc.) è stabilita una fascia di rispetto pari a m 200 nella quale dovranno essere verificati i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 per tutte le nuove strutture da edificare.

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti telecomunicazione e radiotelevisione, sono ammessi solo nell'ambito individuato nella tavola dei vincoli. Il loro inserimento non dovrà comunque pregiudicare la qualità paesaggistica e/o arrecare disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione.

Per tali interventi è necessario acquisire il parere dell'ARPA e attivare le procedure inerenti la valutazione paesistica dei progetti come previsto dalle vigenti normative e disposizioni in materia.

47.14 Fascia di rispetto cimiteriale

Sono le parti del territorio destinate all'ampliamento dei cimiteri, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. n.° 1265/1934 e s.m.i. Visto l'ubicazione dei cimiteri, sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico e della commissione per il paesaggio, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario. Tale fascia può essere sistemata: a verde pubblico, a spazio sportivo, a parcheggio scoperto, a spazio tecnologico per impianti pubblici, utilizzata per scopi agricoli e per serre, con strutture leggere removibili legate alla attività florovivaistica. Possono inoltre essere previsti strade, percorsi pedonali,e spazi di sosta.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo le opere di cui dall'art. 27 punto 1 lettera a);b);c) della L.R. n.° 12/2005. E' ammessa la realizzazione delle recinzioni costituite da essenze vegetali.

47.15 Aree di salvaguardia siti Natura 2000

Considerato il contesto ad alta naturalità del territorio comunale; considerato che buona parte di questo rientra nella Rete ecologica regionale (RER) e nella rete ecologica provinciale (REP).

Considerato l'alto valore degli habitat presenti soprattutto in quota; si prevede che tutti gli interventi (opere e progetti) Che ricadano all'interno di una fascia di 1000 metri dai confini delle aree della Rete Natura 2000

(SIC IT2040026 - IT2040027 e ZPS IT2040401) calcolata dal confine Provinciale sia verificata con l'Ente gestore delle medesime.

La necessità di effettuare uno studio di Valutazione di Incidenza.

47.16 Fascia di salvaguardia contesto naturalistico - 50 mt

Questa fascia riguarda il lago di Losa che è situato in una piccola conca tra i boschi della Val Varrone, laterale della Valsassina; da informazioni ricevute nel laghetto sono presenti dei particolari anfibi.

Considerato il valore dell'habitat presente nelle immediate vicinanze del laghetto, sono favoriti ed auspicati tutti gli interventi finalizzati al mantenimento e alla riqualificazione di questo contesto ad alta naturalità, garantendo il mantenimento della flora e della fauna presente; ogni intervento sarà finalizzato alla riqualificazione di questo contesto al solo fine di mantenere e migliorare il contesto, garantendo così la peculiarità di questo ambito naturale.

Articolo 48. Corpi idrici superficiali

Al fine di perseguire la tutela e l'incremento della biodiversità e la valorizzazione degli ecosistemi presenti nel territorio comunale, il P.G.T. promuove la tutela e lo sviluppo della rete ecologica.

In particolare per i corpi idrici superficiali persegue i seguenti indirizzi di tutela:

1. tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua;
2. i corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico - ambientali, sia ai fini ricreativi;
3. limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua;
4. tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque depurazione,misure anti inquinamento);
5. difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
6. limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non per usi agricoli.

Qualsiasi progetto relativo a derivazioni d'acqua per uso idroelettrico dovrà essere sottoposto al parere della commissione del paesaggio che fornirà il proprio supporto all'Amministrazione Comunale in sede di espressione dei pareri nell'ambito della Conferenza dei Servizi.

Articolo 49. Emergenze geomorfologiche puntuali

Per le emergenze geomorfologiche puntuali quali la cascata "*Fontanon dol Dent*" sono recepite integralmente le norme di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. .

Articolo 50. Prevenzione rischio gas radon

Al fine della prevenzione e della tutela della salute pubblica per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni ai fabbricati, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, anche non continuativa (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc..), che saranno oggetto di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione integrale dell'edificio dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e di tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo. Tali sistemi dovranno comunque essere conformi ai sensi delle normative vigenti, con particolare riferimento al Titolo III, art. 3.2.6 "*Intercapedini e Vespai*" e capitolo 17 "*Norme*

per la prevenzione dell'esposizione al gas radon" del Regolamento Locale di Igiene (vedi delibera n. 522 del 20.12.2013 del D.G dell'A.S.L di Lecco.)

CAPO VI. COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Articolo 51. Valenza paesistica

Il PGT costituisce parte integrante del Piano Paesaggistico quale sezione del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti;
- indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio.

Articolo 52. Habitat naturali presenti nel territorio comunale

Considerato l'alto valore degli habitat presenti soprattutto in quota e nel contesto degli alpeggi e dei pascoli, sono favoriti e auspicati tutti gli interventi finalizzati al mantenimento e alla riqualificazione di questi contesti ad alta naturalità; garantendo la possibilità e il mantenimento delle attività storiche di alpeggio attraverso opportuni programmi di attività di pascolo (carichi e rotazione) finalizzato alla riqualificazione di questi contesti al fine di migliorare attraverso queste attività tradizionali tali habitat, garantendo così la peculiarità di questi ambiti naturali.

Articolo 53. Classi di sensibilità paesaggistica

1. Nel territorio comunale sono presenti elevati ambiti di particolare interesse ambientale ai quali è stato riconosciuto un ruolo prevalente nella conservazione del paesaggio. Si è attuata dunque una specifica salvaguardia sugli stessi, a tal fine ogni intervento dovrà essere attentamente valutato.

2. I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate e non, sono precisati nelle Norme Tecniche del P.T.P.R. e nella tavola della Sensibilità Paesaggistica del territorio comunale, costituente parte integrante della strumentazione urbanistica comunale.

3. In base a questi elementi l'intero territorio è stato suddiviso in tre classi di sensibilità conformemente ai contenuti della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti».

I livelli di sensibilità riscontrati e appositamente perimetrati nella Tavola di Sensibilità Paesaggistica sono:

1 = Sensibilità paesistica alta

2 = Sensibilità paesistica media

3 = Sensibilità paesistica bassa

Articolo 54. Degrado, compromissione e rischio paesaggistico - ricognizione speditiva del contesto paesistico

Il comune di Premana è caratterizzato dalla presenza di zone di notevole interesse pubblico particolarmente rilevanti dal punto di vista delle qualità paesaggistiche ed ambientali, nonché di testimonianze storiche per cui sono operativi i vincoli di tutela paesistica - ambientale (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, punti c) d) e g) ed è interessato dagli ambiti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del Piano Paesistico Regionale.

Viste le premesse, si ritiene utile indicare tre ordini di verifiche (specificati meglio nel P.T.C.P. di Lecco vigente) che guidano sia le valutazioni dei progetti edilizi:

- ✓ il rapporto di intervisibilità con il lago
- ✓ il rapporto con i percorsi di rilevanza paesistica, attraverso i quali avviene la percezione "dinamica" del paesaggio
- ✓ il rapporto con il contesto locale.

Con riferimento ai tre criteri di verifica di cui sopra, si prescrive che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati: lago, percorsi, contesto.

Per quanto riguarda in particolare quest'ultimo aspetto, in linea di massima, sarà preso in considerazione un intorno entro un raggio dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 300 metri, in funzione della densità edilizia (tanto minore il raggio quanto maggiore la densità).

Entro tale ambito, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali. Le considerazioni di cui sopra si estendono ovviamente alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici. Qualora tali affinità siano effettivamente presenti, il progettista potrà anche valutare se si tratti di caratteri linguistici qualificanti, oppure banali. Nell'uno e nell'altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento a questo, e ciò non potrà che giovare alla qualità complessiva degli interventi di trasformazione.

CAPO VII. EFFICIENZA ENERGETICA

Articolo 55. Obiettivi e principi guida

Il PdR individua, per tutti gli Ambiti, i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

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

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

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui sono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare, energia geotermica, energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
    - la localizzazione;
    - la morfologia del lotto di intervento;
    - la forma dell'edificio;
    - l'uso;
    - le abitudini degli utenti;
    - le tecnologie e i materiali impiegati.

Il progetto edilizio definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;

- i sistemi di gestione dell'illuminazione;

- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).

In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo) in tal senso si suggerisce di subordinare i nuovi interventi all'adozione di norme di risparmio energetico, come previsto nell'art. 24 delle NdA *"Disposizioni Comunali per l'incentivazione del risparmio energetico e dell'edilizia sostenibile"* del PTCP 2014 e nel Documento Tecnico *"Linee Guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio".*

Articolo 56. Bonus edificatorio

1. Generalità

Le presenti norme definiscono le modalità, i parametri, i limiti, i meccanismi e gli strumenti per l'applicazione delle misure di sostegno connesse con la realizzazione degli interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti.

1. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano solo negli interventi di ampliamento di edifici esistenti nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

2. Definizioni

Bonus edificatorio: misura di sostegno che consente la realizzazione di una Slp addizionale secondo le modalità applicative di seguito indicate. E' espresso in percentuale rispetto alla Slp dell'edificio esistente.

3. Modalità applicative

Il Bonus edificatorio è applicato una sola volta nel corso di validità del presente strumento urbanistico.

L'utilizzo del Bonus edificatorio deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici ad eccezione dell'Indice di fabbricabilità e utilizzazione, dell'Altezza massima del fabbricato, del Rapporto di copertura. Tali eccezioni si applicano unicamente al fine di permettere il completo sfruttamento del Bonus edificatorio. E' inoltre possibile realizzare una Superficie drenante inferiore a quanto prescritto dalle presenti Norme. La Superficie drenante può essere ridotta rispetto al valore previsto per una quantità massima pari al 5% della Sf.

Il Bonus edificatorio è da intendersi addizionale rispetto alla massima edificabilità consentita dalle norme di zona, comprensiva anche dell'eventuale ampliamento previsto.

Il Bonus edificatorio si applica alla Slp dell'edificio esistente secondo le seguenti modalità:

1	**Interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e di bioarchitettura climatica**	
1.1	Classificazione energetica virtuosa (classe A)	10%
1.2	Classificazione energetica virtuosa dell'intero intervento (classe B)	5%
1.3	Impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% rispetto ai minimi di legge	5%
1.4	Risparmio idrico con recupero di acqua piovana	3%
1.5	Risparmio idrico con rete delle acque grigie	5%
1.6	Gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	2%
1.7	Utilizzo significativo di materiali ecologicamente sostenibili	3%
1.8	Impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	2%

1.9	Impiego significativo di pareti con verde verticale	2%
1.10	Permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	3%
1.11	Previsioni di adeguate aree condominiali per il parcheggio e ricovero di biciclette	2%

La Slp ottenuta in virtù del Bonus edificatorio non è soggetta ai disposti perequativi di cui al rispettivo Articolo e non incide sulla dotazione di aree per l'urbanizzazione secondaria da reperire nei piani attuativi. Per tutti gli interventi dovrà essere stipulato atto pubblico di asservimento volumetrico registrato e trascritto da presentare per l'ottenimento del permesso di costruire.

TITOLO IV. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITA'

Articolo 57. Perequazione

Il PGT, in linea con i disposti della L.R. n.° 12/2005 art. 11, persegue l'obiettivo di promuovere forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione e quelle destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche-servizi anche al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità urbana, paesaggistica e ambientale nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed equità, garantendo altresì l'indifferenza delle posizioni proprietarie dei suoli.

La perequazione è finalizzata alla riduzione della diversità di trattamento della proprietà determinata dal piano urbanistico ed ad una equa distribuzione dei benefici derivanti dalla pianificazione e all'acquisizione da parte degli enti locali, delle aree necessarie alle dotazioni territoriali funzionali alla qualità urbana, paesaggistica ed ambientale.

La perequazione trova attuazione grazie all'attribuzione a tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica di diritti edificatori senza distinzione tra destinazioni d'uso pubbliche e private.

La perequazione può essere estesa a tutte le aree di trasformazione urbanistica ovvero solo ad una loro porzione. L'indice di edificabilità, opportunamente commisurato rispetto alle scelte pianificatorie generali e in particolare al dimensionamento del piano, può essere unico ovvero differenziato per classi omogenee di suoli, conformante le volumetrie degli edifici se esistenti a parità di destinazione d' uso.

Il comparto di perequazione è formato dall'insieme delle aree comprese nei seguenti ambiti urbanistici:

a) Ambiti per servizi d'interesse pubblico (ATS) così come indicato negli elaborati:
b) Ambiti di trasformazione residenziale (ATR);
c) Ambiti di trasformazione Turistico-Ricettivo e Turistico-Ricettivo/residenziale (ATT-ATTR);

Il PGT assume inoltre i comparti soggetti a pianificazione esecutiva come ambiti di perequazione tra i proprietari delle aree in essi comprese.

All'ambito per servizi d'interesse pubblico sono assegnati, ai soli fini del presente articolo, i seguenti indici:

- If = 0,30 mc /mq per le destinazioni residenziali e assimilabili;
- if = 0,30 mc/mq per le destinazioni turistico - ricvettive e assimilabili.

Tali parametri sono da intendersi come alternativi e non cumulabili.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili.

Le aree classificate come ambiti di trasformazione hanno una capacità edificatoria interna (Volume interno) pari al 40% del Volume massimo assegnato a ciascun Piano Attuativo, così come indicato nelle rispettive schede. La restante quota di Volume 60% può essere realizzata solo a seguito di acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti volumetrici, dagli ambiti per servizi d'interesse pubblico. Nella

convenzione del Piano Attuativo sono esplicitati i lotti che hanno concorso alla formazione del Volume.

Ciascun Piano Attuativo soggetto al meccanismo descritto ai commi precedenti deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% del Volume massimo assegnato.

Gli Ambiti per servizi d'interesse pubblico, che hanno concorso alla formazione del Volume acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, in sede di approvazione del Piano Attuativo.

I lotti ceduti devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica o consortile oppure essere accompagnati da adeguate servitù attive di passo che ne consentano l'accessibilità.

I diritti edificatori assegnati agli Ambiti per servizi d'interesse pubblico, si annullano:

- all'atto di acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale indipendentemente dal meccanismo perequativo;
- al momento dell'approvazione del progetto preliminare che attua il servizio previsto.

All'interno delle aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria sono individuate le aree per opere di urbanizzazione secondaria.

L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro nel quale sono ordinati gli Ambiti per servizi d'interesse pubblico con l'evidenziazione della relativa superficie e del Volume di perequazione totale e residuo.

Fatte salve le previsioni minime per l'individuazione di aree per servizi già stabilite dalle specifiche Schede di Progetto Urbano, i proprietari cedenti a titolo gratuito un'area da destinare a servizi, nonché coloro che si impegnino alla realizzazione dei servizi, hanno diritto all'acquisizione di una corrispondente volumetria perequativa stabilita in misura proporzionale all'area oggetto di acquisizione pubblica o al valore dei servizi costruiti realizzati e quantificati secondo i criteri ivi stabiliti.

La volumetria perequativa acquisita potrà essere utilizzata insediandola direttamente da parte del cedente all'interno del limite urbanizzato (lim_urb.shp) o di un Ambito di Trasformazione, oppure, in caso non fosse interessato all'utilizzo diretto, potrà cedere a Terzi i diritti edificatori acquisiti.

L'acquirente di dette volumetrie perequative potrà utilizzarle solo se gli sia stato assegnato uno specifico diritto ad edificare ai sensi del presente Piano delle Regole.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale, regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune od il subordinamento alla realizzazione di servizi costruiti, la quantificazione della volumetria perequativa che deriva dalla predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale.

I computi delle volumetrie perequative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da rilievi quotati dello stato di fatto e/o da progetti, completi di dimostrazione grafica delle aree da cedere o da realizzare a servizi.

La volumetria perequativa potrà essere utilizzata direttamente dal cedente ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti e con un limite di saturazione massimo pari a + 20% rispetto al volume preesistente.

Articolo 58. Compensazioni

In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, l'amministrazione può procedere, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro e a fronte della cessione volontaria del bene, all'attribuzione di diritti edificatori da trasferire e impiegare su altra area nella disponibilità del proprietario o di terzi.

La compensazione trova applicazione nell'acquisizione di beni immobili funzionali all'attuazione dei piani per indennizzare sia l'acquisizione dei beni che le eventuali indennità per la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. La compensazione trova altresì applicazione in interventi di demolizione e rilocalizzazione di immobili in sede impropria, con il mantenimento o la modifica delle destinazioni d'uso di questi ultimi, e per la realizzazione di dotazioni territoriali di carattere ambientale di interesse comunale o sovracomunale

Al fine di acquisire i beni immobili funzionali all'attuazione dei piani urbanistici, l'amministrazione può altresì procedere alla permuta con beni immobili di proprietà pubblica di valore tale da indennizzare la proprietà. Al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla pianificazione urbanistica comunale, l'amministrazione può consentire la realizzazione degli interventi di interesse generale da parte della stessa proprietà, previa stipula di una convenzione con l'amministrazione per la gestione dei servizi.

Articolo 59. Premialità

La premialità è finalizzata a promuovere interventi di riqualificazione edilizia, urbana e ambientale e prevede l'attribuzione di diritti edificatori a fronte del perseguimento di specifiche finalità pubbliche.

La premialità trova impiego nella riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia delle parti degradate della città, negli interventi di recupero e riqualificazione paesaggistica nello sviluppo dei servizi e delle dotazioni urbanistiche e ambientali di carattere comunale e sovra comunale, e nella messa a disposizione di immobili per l'edilizia residenziale sociale in tutte le sue forme.

La premialità trova applicazione anche nel caso di richiesta da parte del comune di oneri aggiuntivi rispetto al contributo di costruzione per la realizzazione di opere pubbliche, previa adesione volontaria da parte del soggetto che attua la trasformazione urbanistica.

TITOLO V. ALLEGATI

Articolo 60. Schede degli ambiti di trasformazione

Le schede degli ambiti di trasformazione – parte integrante delle NdA del PdR – sono contenute nella Relazione del Documento di Piano.

Articolo 61. Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica

Si allegano le norme geologiche di piano – parte integrante delle NdA del PdR -

Articolo 62. Norme del reticolo idrico minore, Regolamento di polizia idraulica

Si allega il regolamento di polizia idraulica – parte integrante delle NdA del PdR -