



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



INDICE

PARTE I

1	Principi	pag. 04
2	Definizioni	pag. 04
3	Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini	pag. 08
4	Destinazioni d'uso	pag. 09
5	Misure di salvaguardia	pag. 12
6	Deroghe	pag. 12
7	Disciplina del trasferimento dei diritti edificato	pag. 12
8	Tutela idrogeologica del territorio	pag. 13
9	Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	pag. 13

PARTE II – N.T.A. PIANO DEI SERVIZI

10	Elementi costitutivi del Piano dei servizi	pag. 14
11	Aree per servizi pubblici	pag. 14
12	Aree per la mobilità e sosta	pag. 15
13	Aree di verde pubblico	pag. 16
14	Aree pubbliche per impianti sportivi	pag. 18
15	Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	pag. 18
16	Edilizia convenzionata	pag. 18
17	Varianti al Piano dei Servizi	pag. 18
18	Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	pag. 18
19	Criteri per la compensazione	pag. 19

PARTE III – N.T.A. PIANO DELLE REGOLE

20	Elementi costitutivi del Piano delle Regole	pag. 20
21	Articolazione del territorio comunale	pag. 20
22	Esame paesaggistico dei progetti	pag. 20
23	Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	pag. 20
24	Cambio di destinazione d'uso	pag. 21
25	Il sistema ambientale - E1: Ambito agricolo della collina	pag. 21
26	Il sistema ambientale - E2: Ambito agricolo boscato	pag. 22
27	Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale	pag. 22
28	Recinzioni nel sistema ambientale	pag. 23
29	Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale	pag. 23
30	Edifici extra agricolo in ambito collinare	pag. 24



31	Edifici isolati di valore storico e architettonico	pag. 24
32	Altri edifici nel sistema ambientale	pag. 25
33	Edificazione nel sistema ambientale	pag. 25
34	Strutture accessorie nel sistema ambientale	pag. 27
35	Il sistema insediativo _ Nuclei di antica formazione	pag. 28
36	Il sistema insediativo _ Piani attuativi confermati o in corso di attuazione	pag. 29
37	Il sistema insediativo _ TMs: Tessuto misto consolidato confermato allo stato di fatto	pag. 29
38	Il sistema insediativo _ TRm: Tessuto residenziale consolidato a media densità	pag. 30
39	Il sistema insediativo _ TRb: Tessuto residenziale consolidato a bassa densità	pag. 31
40	Il sistema insediativo _ TRi: Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino	pag. 32
41	Il sistema insediativo _ TTr: Tessuto turistico ricettivo di riconversione	pag. 32
42	Il sistema insediativo _ TPa: tessuto produttivo consolidato ad alta densità	pag. 32
43	Insediamiati produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive	pag. 33
44	Il sistema insediativo _ AA: Intervento di risanamento avicolo	pag. 33
45	Il sistema insediativo _ TPt: Tessuto produttivo per attività termali	pag. 34
46	Il sistema insediativo _ Ru Intervento di ristrutturazione Urbanistica	pag. 34
47	Sistema infrastrutturale: Ambito estrattivo	pag. 35
48	Sistema infrastrutturale: Distributori di carburante	pag. 36
49	Sistema infrastrutturale: Nuova viabilità	pag. 36
50	Siti archeologici	pag. 37
51	Permesso di costruire convenzionato	pag. 37
51bis	Norma specifica edificazione puntuale	pag. 37
52	Limite di arretramento degli edifici dalle strade	pag. 38
53	Riduzione effetto gas radon	pag. 38
54	Usi civici	pag. 39
55	Vincoli	pag. 39
56	Impianti fotovoltaici	pag. 40
57	Assi prospettici e coni visuali	pag. 41
58	Criteri generali e prestazioni degli interventi sulle cromie urbane	pag. 41
	Appendice	pag. 42



1 - PRINCIPI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del Territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2 - DEFINIZIONI

Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva (espressa in m²) di un'area al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e cioè alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie (espressa in m²) disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

Superficie coperta (Sc)

È la superficie (espressa in m²) ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, compresi portici, cavedi, chiostrine, sporti ed eventuali vani tecnici aggettanti con la sola esclusione di:

1. cortili e aree pavimentate in genere;
2. le costruzioni o loro parti realizzate completamente sotto il piano naturale di campagna;
3. aggetti (sporti di gronda, balconi e simili) aventi sporgenza non superiore a 1,50 m misurata dal filo del fabbricato;
4. piani scaricatori in zona produttiva;
5. le piscine e le vasche all'aperto;
6. le aie e le concimaie in zona rurale;



7. le strutture di cui al punto 19 dell'Allegato alle presenti norme.

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

Superficie permeabile (Sp)

È la parte di superficie fondiaria sistemata a verde (giardino, prato, ecc.), non destinata a parcheggio o deposito e non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee. In caso di pavimentazioni parzialmente drenanti (tipo masselli autobloccanti forati, erbablock in pvc e simili) si considera la sola superficie effettivamente drenante come desunta dalla scheda tecnica della pavimentazione o, in assenza di indicazione, come calcolata sulla base della geometria del singolo elemento costituente la pavimentazione.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

È la somma delle superfici dei singoli piani (ivi compresi seminterrati e sottotetti, eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, scale condominiali) compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di 30 cm.

Sono anche esclusi dal computo:

1. i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
2. le logge e i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SLP di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati nonché quella delle autorimesse, fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata;
3. le scale comuni con superficie minore o uguale a 15 m², ogni vano scala;
4. i locali o le loro parti poste ai piani interrati degli edifici purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;
5. i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a 1,80 m;
6. le scale di sicurezza aperte;
7. le autorimesse con altezza netta interna non superiore a 2,50 m nei limiti di 1 m² ogni 3 m² (fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata) di SLP di riferimento calcolata escludendo la superficie delle stesse autorimesse nonché quella di porticati e loggiati, l'autorimessa potrà essere realizzata anche fuori il perimetro dell'edificio, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 3 delle presente N.T.A. o in aderenza di confine previo consenso del vicino;

8. le strutture di cui al punto 19 dell'Allegato alle presenti norme.

Densità fondiaria (Df)

È il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (Sf). La SLP effettivamente realizzabile su uno specifico lotto è quindi il prodotto tra Df e Sf diminuito della SLP degli edifici esistenti e quella di edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando viene realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SLP da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purché compresi nello stesso tessuto/ambito di



trasformazione e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

Rapporto di copertura (R)

È il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal piano di riferimento più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio di copertura; qualora il piano di riferimento non sia orizzontale si considera la sporgenza media, calcolata come di seguito specificato.

La sporgenza media si calcola dividendo la somma algebrica delle aree delle parti di facciate comprese tra il piano di riferimento e il piano dell'intradosso del solaio di copertura (sommando le parti sotto l'estradosso e sottraendo quelle al di sotto) per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata.

Fanno eccezione le autorimesse interrato realizzate ai sensi della L. 122/89 che devono essere realizzate completamente al di sotto del piano naturale di campagna.

Rapporto di impermeabilizzazione (Im)

È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Indice Utilizzazione (Iu)

Esprime la SLP massima, in m², realizzabile per ogni m² di superficie territoriale (St) nel tessuto produttivo.

Distacco dai confini (Dc)

È la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1,50 m misurata dal filo della facciata e perpendicolarmente ad essa.

Distacco fra gli edifici (De)

È la distanza minima, misurata in modo ortogonale fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1,50 m misurata dal filo della facciata e perpendicolarmente ad essa. Detta distanza si applica quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

Distacco dalle strade (Ds)

È la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1,50 m misurata dal filo della facciata e perpendicolarmente ad essa.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.



Altezza media dei fronti (Hf)

Ai fini della determinazione della distanza fra i fabbricati e dell'altezza massima degli stessi, l'altezza media di ciascun fronte è calcolata dividendo la superficie della parte di prospetto compresa tra il piano di riferimento e l'intradosso della gronda (sia orizzontale che inclinata) per lo sviluppo orizzontale della stessa facciata. Il calcolo si effettua senza considerare le rientranze inferiori a 2,50 m e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata. In caso di tetto piano sprovvisto di gronda il limite superiore verrà considerato 1 m al di sotto dell'estremità superiore del parapetto.

Altezza degli edifici (H)

L'altezza dell'edificio, che deve essere inferiore all'altezza massima definita per ciascun ambito o zona, è definita come il rapporto tra la somma delle aree dei singoli prospetti (calcolato secondo i criteri di cui alla precedente definizione) diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali.

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle sole zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della struttura di copertura.

Piano di riferimento

È il terreno sistemato ma solo se questo è preesistente o comunque è stato espressamente autorizzato; altrimenti è riferito al terreno naturale.

All'interno delle fasce laterali alla S.S. n. 42 del Tonale e della Mendola aventi la profondità di 20 m dal ciglio strada, per piano di riferimento si assume la quota del marciapiede, se esistente; la quota della mezzera della strada se non esiste il marciapiede. Nei tratti in pendenza, per piano di riferimento si assume la quota media del fronte strada.

Numero di Piani

Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. Per ciascun edificio il numero di piani esistente corrisponde al massimo numero di piani fuori terra sovrapposti verticalmente compresi i sottotetti se conteggiabili come SLP.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

Indice di conversione m²/m³ (metri quadri/metri cubi)

Per le sole zone residenziali e per le abitazioni rurali la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (m³/m²) all'indice superficiale (m²/m²) si effettua assumendo che a 30 m² di SLP corrispondano 100 m³.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.



I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
- i parcheggi;
- le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Non sono considerate urbanizzazioni primarie le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base;
- le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
- gli impianti sportivi.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

Parcheggi pertinenziali

Sono quelli di cui all'articolo 41 sexies della legge 1150/1942; per quanto attiene alle attività diverse dalla residenza la dotazione minima è di 1 m² ogni 4 m² di SLP.

3 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE, DAI CONFINI

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea è di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zone del Sistema Residenziale.



Le nuove costruzioni, definibili interrato ai fini delle presenti norme ma non interamente realizzate al di sotto del piano naturale di campagna, rimangono comunque soggette al rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.

L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate in modo ortogonale e sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 delle distanze minime, ad esclusione di quelle fra fabbricati, al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

4 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso contemplate dal PGT, ordinate in sistemi, sono le seguenti:

Sistema residenziale

- Residenziale
- Produttiva
- Terziaria
- Commerciale

Sistema ambientale

- Agricola

Sistema dei servizi

- Servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 m²;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 m²;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di m² 250 di SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;



- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m² fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 m²;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m² fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

L'esercizio di attività industriale di cui all'art ex art. 216 del T.U. n. 1265/1934. Infatti, l'art. 216 del T.U comporta l'obbligo di isolamento rispetto alla residenza (prima classe) ed una attenta valutazione della pericolosità, previo parere della competente autorità sanitaria per la classificazione dell'intervento, finalizzata alla prescrizione di ogni eventuale cautela ritenuta necessaria nonché la previsione di idonei impianti antinquinamento.

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

Fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 05.02.1998, decapaggio di metalli, burattatura, centrali termoelettriche, acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani, trattamento di liquami, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili.

L'insediamento di lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS. (R.D. 27.07.1934 n. 1265) è consentito previa acquisizione di un parere di compatibilità dell'attività espresso da una commissione formata dal responsabile dello sportello unico attività produttive, dal responsabile ufficio tecnico comunale, dal delegato dell'azienda sanitaria locale e dal delegato dell'agenzia regionale per l'ambiente, anche al fine di valutare gli effetti e gli impatti sul contesto circostante a seguito dell'insediamento delle stesse. È invece sempre consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

Le attività di autotrasporto sono ammesse solo a distanze superiori a ml 250,00 dagli ambiti residenziali. Il limite di cui sopra, non si applica nell'ipotesi di aziende operanti in ambiti residenziali e comunque non produttivi del Comune di Casazza che decidano di delocalizzare negli ambiti produttivi la propria attività con contestuale dismissione della sede attualmente utilizzata.



Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo alle emissioni acustiche e in atmosfera all'atto del nuovo insediamento. Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni acustiche e in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.

È consentita la realizzazione di teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci. Detti manufatti non saranno conteggiati nel calcolo della SLP, della superficie coperta, del distacco dai confini e dai fabbricati a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi, i locali pubblici per spettacoli e svago,

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 m²;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 m²;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m² fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 m².

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre,



gli annessi necessari alla conduzione del fondo (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi per l'istruzione di base, sociali, sanitari, istituzionali e religiosi, per la cultura, lo sport ed il tempo libero, del verde, per la mobilità e la sosta e per le attività produttive e i servizi tecnologici.

5 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

6 - DEROGHE

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

7 - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

L'Amministrazione comunale valuterà di volta in volta l'opportunità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concedere il diritto edificatorio o di percorrere la procedura ordinaria dell'acquisizione delle aree per opere o servizi pubblici.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

L'immissione dei diritti altrove maturati è ammessa esclusivamente all'interno degli ambiti di trasformazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai



mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

8 - TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

9 - MONITORAGGIO IN FASE ATTUATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.



PARTE II - N.T.A. PIANO DEI SERVIZI

10 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Sono elementi costitutivi del Piano dei servizi i seguenti elaborati

Tavola 1 – Ricognizione dello stato di fatto: tavola generale (scala 1:2.000)

Tavola 2 – Ricognizione dello stato di fatto: istruzione di base (scala 1:5.000)

Tavola 3 – Ricognizione dello stato di fatto: servizi sociali (scala 1:5.000)

Tavola 4 – Ricognizione dello stato di fatto: servizi sanitari (scala 1:5.000)

Tavola 5 – Ricognizione dello stato di fatto: servizi istituzionali e religiosi (scala 1:5.000)

Tavola 6 – Ricognizione dello stato di fatto: cultura, sport e tempo libero (scala 1:5.000)

Tavola 7 – Ricognizione dello stato di fatto: verde (scala 1:5.000)

Tavola 8 – Ricognizione dello stato di fatto: mobilità e sosta (scala 1:5.000)

Tavola 9 – Ricognizione dello stato di fatto: servizi per le attività produttive e servizi tecnologici (scala 1:5.000)

Tavola 10 – Progetto nuovi servizi: tavola generale (scala 1:2.000)

Catalogo generale dei servizi esistenti e confermati

Relazione Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato PUGSS:

- Elaborati grafici,
- Regolamento al PUGSS,
- Disposizioni Aziende Erogatrici

11 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di servizi pubblici suddivisi in:

Attrezzature pubbliche di interesse comune riconducibili ad istruzione di base, servizi sociali, sport cultura e tempo libero, sanitari.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H 12 m.

Attrezzature istituzionali e religiose

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi del Capo III della L.R. 12/2005.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H m 12 derogabili per edifici di culto e campanili

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal D.P.R. 10 settembre 1990, n.285, e dal



Piano Regolatore Cimiteriale. Per tutti gli edifici non specificatamente con destinazione di servizio, ricadenti nel sistema dei Servizi Esistenti, sono comunque ammesse le opere previste dall'art. 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché i cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quelle contemplate dall'art. 4 delle presenti NTA.

12 - AREE PER LA MOBILITÀ E SOSTA

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali; i marciapiedi, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- le piazze, i piazzali, gli slarghi, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

In considerazione della valenza paesaggistica del luogo in tutto il territorio comunale lungo le strade o in vista di esse è ammessa esclusivamente la collocazione delle insegne pubblicitarie di esercizio e delle segnalazioni legate alla disciplina della mobilità ed alla segnaletica stradale mentre è vietato collocare cartelli o impianti di pubblicità o propaganda.

P: Parcheggi

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00.

Nei parcheggi privati con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di m² 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.

Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 1,50 e massima di m 3 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.



Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modeste modifiche al tracciato.

Le strade ed i percorsi storici esistenti sono soggetti a tutela.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali dove esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

ZTL: Zone a traffico limitato

Il piano individua con apposito segno grafico le zone a traffico limitato volte a poter prevedere, con particolare riferimento al centro storico e in alcune aree limitrofe, interventi volti ad assicurare qualità e fruibilità diffusa agli spazi pubblici, con:

- revisione delle regole di accesso e di gestione, ridefinendo i settori, i percorsi, le fasce orarie e le regole per le operazioni di carico e scarico delle merci, incentivando l'uso di mezzi a basso inquinamento;
- organizzazione del sistema della sosta pertinenziale per il centro storico incentivando l'utilizzo da parte dei residenti dei parcheggi in struttura, al fine di contenere le auto in sosta lungo le strade.
- regolamentazione secondo nuovi criteri la circolazione e la sosta dei motoveicoli.

13 - AREE DI VERDE PUBBLICO

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a verde.

VP: Aree pubbliche per il verde naturale ed attrezzato

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a verde naturale.

In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi con carattere precario o permanente, anche ad uso ristoro, da concedere in diritto d'uso revocabile nel tempo.

Qualora l'Amministrazione Pubblica ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazione e suddivisione degli spazi in relazione al tipo ed alle esigenze delle utenze previste, nella individuazione di zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di strada, per gli spazi aggregativi. In sede di progettazione preliminare dovranno anche essere valutate le relazioni dei giardini con il restante tessuto edilizio urbano. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive che ne consentano l'integrazione nel verde urbano e dovranno avere dimensioni tali che non facciano venir meno il carattere di spazi verdi delle aree in questione.



Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale attualmente destinati ad altro scopo.

La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.

VCA: Verde di connessione ambientale

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di verde di connessione ambientale.

In tali aree valgono tutte le indicazioni espresse per le Aree pubbliche per il verde naturale ed attrezzato specificando la natura particolare di area volta a creare una connessione visiva e di fruizioni tra diverse aree.

VP-Af: Aree pubbliche per le feste

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati per le feste.

In tali aree valgono tutte le indicazioni espresse per le Aree pubbliche per il verde naturale ed attrezzato.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H m 12

L'Amministrazione comunale ha la facoltà, compatibilmente con i propri programmi, di concedere le aree di sua proprietà per lo svolgimento di feste e manifestazioni da parte di associazioni ricreative, culturali, partiti politici, società sportive ecc.

Gli interventi sono attuati direttamente dall'Amministrazione Pubblica ma è consentita la realizzazione di strutture da parte di soggetti privati (associazioni ricreative, culturali, ecc.) previa sottoscrizione di apposita convenzione relativa alle modalità di utilizzazione e a garanzia del loro effettivo carattere pubblico o di interesse pubblico.

Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

MPA: Museo/parco archeologico

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di una area a specificazione di museo/parco archeologico.

In tali aree valgono tutte le indicazioni espresse per le Aree pubbliche per il verde naturale ed attrezzato specificando la natura particolare di area volta a creare una attenzione a valorizzazione della fruizione del bene archeologico che caratterizza l'area.

Per ogni attività correlata alla promozione del servizio "MPA" dovrà essere preliminarmente ottenuto il competente nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici.



14 - AREE PUBBLICHE PER IMPIANTI SPORTIVI

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati per lo sport.

In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

Qualora l'Amministrazione Pubblica ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

15 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO

Le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili su tutto il territorio fermo restando che all'interno del centro storico e nel sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

16 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono individuati, in sede di piano attuativo, all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano ed aventi edificabilità residenziale superiore a 2.500 m² di SLP nella misura minima del 10% della SLP assegnata.

In tali aree l'alienazione e l'affitto avverranno a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale per un periodo di 15 anni decorrenti dalla data di rilascio dell'agibilità.

17 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

18 - DOTAZIONE DI SERVIZI E PARCHEGGI PUBBLICI

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

destinazione	dotazione complessiva aree servizi	di cui dot. per parch. pub.
residenza	24 m ² ogni 50 m ² di SLP	5 m ² ogni 50 m ² di SLP
terziario e albergh.	20% della SLP	15% della SLP
commercio:		
esercizi di vicinato	100% della sup. di vendita	60% della sup. di vendita



medie strutture

fino a 700 m ² di sup. vendita	130% della sup. di vendita	100% della sup. di vendita
---	----------------------------	----------------------------

medie strutture di vendita

oltre 700 m ² di sup. di vendita	180% della sup. di vendita	150% della sup. di vendita
---	----------------------------	----------------------------

produttivo	20% della sup. territoriale	10% della sup. territoriale
------------	-----------------------------	-----------------------------

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 ad esclusione dei parcheggi pubblici per i quali è obbligatoria la realizzazione.

19 - CRITERI PER LA COMPENSAZIONE

Le aree classificate nelle zone Servizi (ivi comprese quelle di proprietà comunale e ad eccezione di quelle per attrezzature religiose e cimiteriali) e quelle destinate alla mobilità (nuove strade, allargamenti stradali, percorsi ciclopedonali, parcheggi) non comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole, se non diversamente specificato, hanno un diritto edificatorio pari a 0,15 m² di SLP per ogni m² di area: tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 7 delle presenti NTA, essere trasferiti.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.



PARTE III - N.T.A. PIANO DELLE REGOLE

20 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Sono elementi costitutivi del Piano delle regole i seguenti elaborati:

Le presenti **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Tavola 1 Tavola della disciplina (scala 1:5.000)

Tavola 2A Tavola della disciplina **NORD** (scala 1:2.000)

Tavola 2b Tavola della disciplina **SUD** (scala 1:2.000)

Tavola 3a Nuclei di antica formazione - Mologno e Casazza - Destinazione d'uso dei piani terra (scala 1:500)

Tavola 3b Nuclei di antica formazione - Molini di Colognola e Colognola - Destinazione d'uso dei piani terra – (scala 1:500)

Tavola 4a Nuclei di antica formazione - Mologno e Casazza - Stato di conservazione (scala 1:500)

Tavola 4b Nuclei di antica formazione - Molini di Colognola e Colognola - Stato di conservazione (scala 1:500)

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

Tutti gli altri elaborati sono a corredo del PGT.

21 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema ambientale
- sistema residenziale
- ambiti di trasformazione (vedi Documento di Piano)
- sistema dei servizi (vedi Piano dei Servizi)

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama quanto espressamente indicato nel Documento di piano.

22 - ESAME PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita tenendo conto delle indicazioni della "Carta della qualità del Paesaggio" (Tav. 7 del Documento di Piano).

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti", gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Bergamo e gli indirizzi ed i criteri che verranno fissati dal Regolamento edilizio.

Non sono soggetti ad esame paesaggistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 (molto bassa) e 2 (bassa).

23 - AMBITI DI ESCLUSIONE DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- la zona A "Centri e nuclei storici" ed edifici isolati di valore storico e architettonico individuati dal Piano delle Regole limitatamente agli edifici ai quali siano attribuiti i gradi I e II e qualora la modifica interessi



facciate da conservare integralmente o facciate da conservare parzialmente. Per tutti gli altri edifici che non abbiano più di tre piani fuori terra, sentita la Commissione per il paesaggio, qualora non contrasti con i caratteri architettonici ed urbanistici della zona, può essere ammessa ai fini del recupero dei sottotetti la traslazione verso l'alto della copertura in misura non superiore a cm 30 in deroga all'altezza massima di zona. Nelle more di approvazione di uno specifico piano particolareggiato per i nuclei storici 1) si considerano i corrispondenti gradi di intervento indicati nella tavola n. 5 del previgente Piano Regolatore Generale; 2) si disapplica la deroga all'altezza massima di zona;

- ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano.

24 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altro uso anche senza l'esecuzione di opere edilizie è subordinato al reperimento, nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento, della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima di 100 m².

25 - IL SISTEMA AMBIENTALE _ E1: AMBITO AGRICOLO DELLA COLLINA

Il sistema ambientale "E1: Ambito agricolo della collina comprende":

- aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica; comprendenti i seminativi a rotazione, i prati a sfalcio (arrenatereti) ed i prati e prati pascolo (triseteti), i vigneti ed i frutteti;
- aree di valore ecologico ambientale prevalentemente costituite da aree naturali (comprendenti le fasce di vegetazione con ninfee, le fasce di canneto, le praterie a carici, le praterie con sesleria e molinia, le praterie seminaturali, la vegetazione rupicola e dei macereti) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza ambientale ed ecologica;
- aree verdi di tutela comprendenti le aree agricole e/o naturali, i giardini e le aree verdi private in genere aventi funzione di separazione tra le zone, di corridoi naturali, di rispetto, di salvaguardia paesaggistica, di tutela di beni culturali;
- aree verdi di mitigazione ambientale costituiti da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, e di deposito anche temporaneo di materiali.

Le aree classificate nelle zone del sistema ambientale E1 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005.



Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto diversamente riportato, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

26 - IL SISTEMA AMBIENTALE _ E2: AMBITO AGRICOLO BOSCATO

Il sistema ambientale "E2: Ambito agricolo boscato comprende":

- aree boscate (comprendenti le formazioni boscate igrofile, mesofile, termofile, le formazioni con dominanza di castagno e le formazioni con dominanza di conifere) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.

Le aree classificate nelle zone del sistema ambientale E2 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto diversamente riportato, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

27 - PROVVEDIMENTI DI SALVAGUARDIA NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

È vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, reti fognarie a servizio di edifici esistenti, ecc.

Nelle aree ove non sono esistenti attività agricole, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide: in generale sono pertanto vietate tutte le attività non riconducibili direttamente alla pratica agricola o alla conservazione dell'ambiente specie se comportino immissioni in ambiente di rumore, fumi, reflui.



28 - RECINZIONI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.

È ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a 1,20 m, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti. Le reti metalliche dovranno, nella parte vicina al suolo, avere maglie di dimensione tale da consentire il passaggio di piccoli animali (minimo cm 10 x 10).

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podereale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Le recinzioni poste a delimitazione della stretta e immediata pertinenza delle strutture edilizie, quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture potranno essere realizzate in pali in legno infissi direttamente nel terreno e rete metallica plastificata avente altezza massima 1,20 m. Nel caso in cui la recinzione non sia prevista per il contenimento di animali, dovrà essere consentito il passaggio della fauna mediante la previsione di rialzi della recinzione o appositi passaggi dislocati lungo tutta la recinzione dell'altezza di almeno 20 cm.

29 - STRADE E PERCORSI VEICOLARI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

Le strade ed i percorsi storici esistenti (mulattiere e sentieri) sono assoggettati all'uso pubblico e sono soggetti a tutela attraverso il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.



30 - EDIFICI EXTRA AGRICOLO IN AMBITO COLLINARE

Sono gli edifici esistenti nelle diverse zone del sistema ambientale la cui attuale destinazione d'uso è residenziale. Per tali edifici è consentito l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 nella misura del 20% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 50 m² di SLP per ciascun edificio.

L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

È ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo. In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato. Sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In ogni intervento è prescrittivo l'uso di materiali e tipologie costruttive tipici della tradizione locale.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 60 cm rispetto all'altezza esistente.

Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni, strutture accessorie, autorimesse interrate, ecc. al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

31 - EDIFICI ISOLATI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO

La presenza sulle basi cartografiche dei catasti storici presuppone per gli edifici posti nel sistema ambientale un interesse storico e architettonico e li assoggetta a tutela.

Per tali edifici è previsto:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è ammesso il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- sono ammessi gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Eventuali ampliamenti dovranno prevedere l'impiego di materiali e tecniche tipiche allo scopo di inserirsi senza contrasto nel luogo evitando l'intromissione di elementi estranei o falsamente tradizionali.



32 - ALTRI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Per gli edifici con destinazione agro-silvo-pastorale esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di m² 50 di SLP.

Qualora si tratti di edifici di interesse storico e architettonico sussiste la facoltà da parte della Commissione per il paesaggio di imporre particolari prescrizioni per il migliore inserimento ambientale dell'intervento.

Per tutti gli altri edifici nel sistema ambientale, esistenti alla data di adozione del PGT e che non fanno parte di aziende agricole attive alla data di adozione del PGT, oltre alla destinazione agricola e ferma restando la possibilità di ampliamento sopra specificata, è ammessa la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.

Per tutti gli edifici esistenti è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione nei limiti di copertura, volumetria, di giacitura e di altezza preesistente salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico. In ogni intervento è prescrittivo l'uso di materiali e tipologie costruttive tipici della tradizione locale.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è di m 6,50.

Gli edifici nel sistema ambientale destinati ad attrezzature tecnologiche di interesse comune si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

Gli edifici nel sistema ambientale destinati ad attrezzature turistiche, sedi di associazioni e servizi ricreativi e per il tempo libero di interesse comune. Per tali edifici, nei limiti dell'altezza massima esistente è ammesso l'ampliamento fino al 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.

Gli edifici nel sistema ambientale destinati ad alberghi ed attrezzature turistiche e ricettive. Per tali edifici, nei limiti dell'altezza massima esistente è ammesso l'ampliamento fino al 20% della SLP esistente.

Eventuali ruderi anche non evidenziati in aerofotogrammetria potranno essere assoggettati ai dettami del presente articolo purché chiaramente esistenti e documentabili. Per l'altezza reale o per massimo un piano fuori terra abitabile qualora le presenze murarie non permettano di valutarne l'altezza originaria.



33 - EDIFICAZIONE NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate dai successivi articoli, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti previsti dalla LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica e di evitare la frammentazione delle aree agricole nelle aree classificate classi di sensibilità 3 o maggiore la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici esistenti.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

- abitazione dell'imprenditore agricolo
zona E1: Sf 0,03 m³/m²
zone E2: Sf 0,01 m³/m²
per terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in zona E: Sf 0,06 m³/m²
altezza massima m 6,50
- attrezzature ed infrastrutture agricole
Si applicano i parametri edificatori previsti dall'articolo 59 comma 3 lettera b) della legge regionale 12/2005 con altezza massima di m 4,50
per le aziende orto-floro-vivaistiche specializzate in zona E: Sc 0,20 m²/m²
- serre
Sc 0,30 m²/m²

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte dell'Amministrazione Pubblica dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica di congruità delle richieste formulate dal richiedente agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.



Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

34 - STRUTTURE ACCESSORIE NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nel sistema ambientale, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

Tali costruzioni devono essere progettate e realizzate con la massima cura per il loro inserimento ambientale e osservando le prescrizioni del punto 20 dell'appendice, per quanto applicabili, e possono essere realizzate previo Permesso di Costruire subordinato alla presentazione di atto di d'obbligo unilaterale da trasciversi a cura e spese del proponente che preveda:

- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso;
- la finalità della manutenzione del territorio rurale e boschivo;
- il riordino dell'intera proprietà, con la demolizione di baracche ed edifici precari di ogni tipo;
- l'obbligo, con garanzie reali, alla cura e alla manutenzione dell'intera proprietà.

L'intervento è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.



La superficie minima dell'area di riferimento, ai fini dell'applicazione del presente articolo, dovrà essere costituita da uno o più mappali contigui aventi la superficie complessiva pari ad almeno 1.000 m² di proprietà del richiedente.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta massima di m² 16 per terreni di superficie fino a 3000 m²;
- superficie coperta massima di m² 24 per terreni di superficie oltre i 3000 m²;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50;
- la copertura dovrà essere obbligatoriamente a due falde con pendenza minima del 20%;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

35 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei di antica formazione.

La destinazione d'uso principale di tale zone è quella residenziale, comprese tutte le destinazioni d'uso complementari da essa ammesse.

L'altezza massima degli edifici nelle zone di antica formazione è quella esistente.

Il volume massimo ammesso nelle zone di antica formazione è quello esistente.

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal piano, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici e i muri di recinzione tradizionali;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

Tutti gli spazi inedificati, pavimentati o a verde, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse parzialmente o completamente sporgenti dal terreno esistente, costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi del terreno.

Per tali zone il piano demanda la disciplina di dettaglio alla approvazione di uno specifico piano particolareggiato.

Nelle more di approvazione dello stesso, si applicano i criteri generali del presente articolo, gli elementi analitici di base descritti negli elaborati grafici del Piano delle Regole e le previgenti norme del Piano Regolatore Generale.



36 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ PIANI ATTUATIVI CONFERMATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Il piano conferma i piani attuativi ed i programmi integrati d'intervento vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima nonché gli impegni convenzionali di ogni specifico strumento attuativo ai sensi dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.. I nuovi interventi edilizi dovranno assicurare la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste del piano medesimo.

Per i piani attuativi residenziali e produttivi dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, le norme del piano mantengono la loro applicabilità.

In particolare quanto al sistema insediativo "E – PLU" corrispondente in parte con il piano di lottizzazione d'ufficio "Drione" si prevede che gli interventi siano assentiti a mezzo di permesso di costruire convenzionato allo scopo, sia di consentire una edificazione armonica con l'edificato esistente e con le norme del piano di lottizzazione d'ufficio che mantengono l'integrale applicabilità, sia al fine di differenziare all'interno dei singoli comparti attività già esistenti all'epoca dell'adozione del piano di lottizzazione d'ufficio rispetto a quelle insediate successivamente (PLU adottato con deliberazione di C.C. n.96 del 13/11/1981 e riadottato e approvato con deliberazioni di C.C. n.36 del 28/09/1992 e n.7 del 19/02/1993).

Relativamente quindi agli interventi edilizi da realizzarsi all'intero del insediativo "E – PLU", per i quali, il PGT, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione oltre a quanto già previsto dall'art. 51, dovrà prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile ovvero con atto pubblico amministrativo, di apposita convenzione. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il Permesso di Costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

37 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TMs: TESSUTO MISTO CONSOLIDATO CONFERMATO ALLO S. DI FATTO

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia e architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati.



Per tale tessuto è prescritto il contenimento dello stato di fatto esistente. Sono consentiti ampliamenti “una tantum” sino ad un massimo di m² 50 di SLP, con altezza massima di m 9,80.

Sono pertanto ammesse le opere previste dall'art. 3, lettera a), b), c), d) del DpR 380/2001 nonché i cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quelle contemplate dall'articolo 4 delle presenti NTA.

38 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRm: TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIA DENSITÀ

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con media densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia e architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Df (m ² /m ²)	Max	0,50	Min	0,40
R (%)		37%		35%
Im (%)		35%		35%
H (m)		8,60		8,60

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui al Documento di Piano e al Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone TRm alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.



39 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRb: TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ

Il Piano delle regole, perseguendo gli obbiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, di risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia e architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Df (m ² /m ²)	Max	0,30	Min	0,25
R (%)		32%		30%
Im (%)		35%		35%
H (m)		7,50		7,50

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui al Documento di Piano e al Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone TRb alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.



40 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRI: TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO

Il PGT individua il tessuto residenziale a blocco isolato con giardino: sono così classificati i fabbricati caratterizzati da giardini ed elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il Piano conferma le sistemazioni a giardino, parco od orto privato, di particolare interesse paesaggistico.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda complessiva di pavimento nel mantenimento dell'altezza dell'edificio preesistente, considerata come n° di piani esistenti, e garantendo il valore architettonico e naturalistico del compendio immobiliare stesso, *anche disgiuntamente al fabbricato stesso*.

Sulla aree prive di vegetazione arborea è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali di edifici esistenti purché realizzati in maniera coerente con l'ambiente circostante. Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza di abitazioni esistenti avendo cura che la sommatoria delle superfici in pianta degli edifici esistenti, dell'autorimessa e della rampa di accesso, risulti in misura sempre e comunque inferiore al 40% della superficie fondiaria.

41 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TTr: TESSUTO TURISTICO RICETTIVO DI RICONVERSIONE

Nel presente tessuto è consentita la realizzazione di fabbricati e di attività ricettive con esclusione della residenza e della produzione (di qualsiasi tipo).

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano urbanistico di dettaglio esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.d.R. di iniziativa pubblica, pubblico-privato o privata che definisca i caratteri quali quantitativi dell'intervento e preveda eventuali cessioni di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, ritenute necessarie.

Il Piano urbanistico di dettaglio definirà i parametri urbanistici nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

1. Sc massima 35% della Sf
2. H massima 12 m (con obbligo di dimostrazione dell'inserimento paesaggistico del progetto).

42 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TPa: TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali consolidati: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati:

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di m² 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R 60%

H m 10,50

Im 10%



lu 1 mq/mq

All'interno del presente tessuto sono altresì regolamentate le medie strutture di vendita esistenti che vengono confermate alla destinazione commerciale.

Con riferimento a tali insediamenti commerciali si precisa quanto segue.

- la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli art. 8 e 9 del D.Lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio;
- nei locali che alla data dell'entrata in vigore delle presenti norme siano già in atto medie strutture di vendita, con superfici superiori ai limiti indicati dalle nuove norme del PGT, è ammessa la prosecuzione senza modifica della tipologia commerciale;
- agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo delle superfici di vendita nella misura di 1/8 della SLP.

43 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI ALL'ESTERNO DELLE ZONE PRODUTTIVE

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del piano.

La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con la preminente funzione residenziale ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo quali la riduzione dell'impatto ambientale e la formazione di barriere alberate.

Per gli edifici esistenti è ammessa la conversione alla destinazione residenziale previo permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione e/o la monetizzazione della dotazione di servizi.

44 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ AA: INTERVENTO DI RISANAMENTO AVICOLO

Sono ammesse le funzioni residenziali per almeno il 70% della SLP di progetto. Sono ammesse anche le destinazioni direzionale, commerciale e produttivo limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani che risultino compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero che abbia anche i contenuti di un "Programma Aziendale", dove si preveda il recupero degli edifici classificati secondo le relative categorie.

In assenza del Piano Attuativo sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia, salvo norma più restrittiva.



45 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ Tpt: TESSUTO PRODUTTIVO PER ATTIVITÀ TERMALI

Nelle zone termali è consentita l'edificazione di fabbricati e di attività a servizio delle risorse idriche termali (compreso l'edificio alberghiero) con esclusione della residenza (di qualsiasi tipo).

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano urbanistico esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. di iniziativa pubblica, pubblico-privato o privata che preveda cessioni ed opere di urbanizzazione nonché le modalità attuative che consentano l'uso pubblico di tali aree, pur rimanendo queste ultime di proprietà privata. In particolare sono consentiti i seguenti interventi per documentate necessità produttive e termali:

- un aumento "una tantum" di 830 mq di S.L.P. per l'edificio di imbottigliamento, aumento realizzabile mediante la chiusura della pensilina sul fronte sud,
- un aumento di 400 mq di S.L.P. per l'edificio ex imbottigliamento ed annessi posto in fregio alla Provinciale ed;
- un aumento di 200 mq di S.L.P. per l'edificio delle cure termali posto alla confluenza del fiume Drione e Mazzalupo,

questi ultimi aumenti da realizzarsi mediante ampliamenti in aderenza e/o sopralzi.

46 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ INTERVENTO "Ru" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

Trattasi di interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici.

Ne sono oggetto lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti.

Sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

Sono ammesse le opere previste alle presenti norme con riferimento ai gradi di intervento individuati dalla scheda progettuale.

Le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate prevalgono sulle norme generali relative ai tipi di intervento. Le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e SLP, usi non ammessi sono indicati e definiti nella sottostante tabella.



Gli indici di edificabilità sotto riportati potranno avere un aumento dell'indice di edificabilità territoriale fino a 0,10 m²/m² in caso gli organismi edilizi derivanti dall'attività di edificazione/riqualificazione:

- raggiungano una classe energetica non inferiore alla classe B;
- prevedano il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliorino del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiungano un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostrino un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su parere conforme della commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali caratteristiche d'intervento;

PIANO DELLE REGOLE [PDR]

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA [ru]

Ru	Consumo/Riuso (+ / -)	SLP /Vol esistente	St	i.e. t	DIM Teorico max - SLP	DIM Teorico max - V	Usi prevalenti		
							R	T	C
1 UMI2 [dr]	Riuso 0	7.590	10.110	0,21	3.033	9.099	9.099		
UMI1 [conf. Ex. + ampl.]	300	7.434	4.625		300	aggiuntivi all'ex.			300
2 coordi AT2 (UMI)	Riuso 0	5.600	5.495	0,40	2.198	7.693	500	1.000	500
3	Riuso 0	1.970	1.945	0,40	778	2.723	2.500		
4	Riuso 0	3.820	2.148	0,40	859	3.007	1000	1000	1000
5 estend perim Nord	Riuso - 2500	28.750	6.055	0,30	1.817	12.716	0	7.000	1.000
6 decollo verso AT(3)	Riuso - 2000	3.800	2.930	0,30	879	3.077	0	0	0
7 decollo verso AT 5	Riuso - 2000	2.800	2.560	0,30	768	2.688	0	0	
8 riqualif ricettivo diffuso	Riuso - 2412	4.745	12.060	0,30	3.618	12.663	2.000	4.000	4.000
9 riuso produttivo casa di riposo	Riuso	6.000	3.050		1.700	recupero esistente 6.000	4.000	2.000	
totali	- 8612	72.509			14.999	57.866	17.300	15.000	6.800

47 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE: AMBITO ESTRATTIVO

Queste aree sono destinate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998, n. 14, e seguenti, che prevalgono ove in contrasto sulle sotto riportate norme.

Ogni intervento edificatorio sull'area, ivi comprese le opere e gli impianti connessi all'attività di coltivazione, quali impianti di sollevamento, escavazione, macinazione, guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale siano individuate la consistenza e la tipologia degli impianti e delle opere edilizie e siano altresì previste:

- la durata della concessione;



- il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto della concessione edilizia alla cessazione dell'attività estrattiva;
- le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- l'eventuale impegno di cedere gratuitamente l'area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione e la rimozione dei manufatti e impianti oggetto della concessione, e per gli interventi di riassetto ambientale delle aree di coltivazione.

48 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE: DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Ai sensi del Regolamento Regionale 13.5.2002, n. 2, le aree nelle quali sono insediati gli attuali impianti di distribuzione carburante sono confermate nella loro destinazione d'uso in quanto non presentano i profili di incompatibilità previsti dell'articolo 4 del regolamento.

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:

- zone adiacenti la strada statale e la strada provinciale, esclusivamente fuori dal centro abitato;
- trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
- essere collocati in aree di superficie minima di m² 1.800 e disporre dei seguenti servizi:
 - fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
 - isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
 - erogazione di almeno due prodotti;
 - apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
 - almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)
 - almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di m². 250.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002, n. 2.

49 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE: NUOVA VIABILITÀ

Comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

In essi sono ammessi interventi di nuova costruzione pertinenti alle attività di servizio alla viabilità, osservando tutte le norme specifiche di sicurezza in relazione alla natura della strada.



Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada)"

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano

- Categoria E – strade di quartiere
- Categoria EF – strade interzonali
- Categoria F – strade locali
- strade locali
- strade locali residenziali
- strade locali a pedonalità privilegiata

Ambito extraurbano

- Categoria C – strade extraurbane secondarie
- Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)

Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che dovrà integrare le presenti norme, definendo i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definirne l'uso.

50 - SITI ARCHEOLOGICI

I siti di interesse archeologico sono individuati sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tali siti ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

51 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione indicate dal piano e la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

Il Piano delle regole individua con apposito simbolo grafico quei lotti liberi soggetti a specifica convenzione urbanistica per i quali l'edificazione è subordinata al Permesso di Costruire convenzionato che indicherà modalità, localizzazione, cessioni, asservimento di aree per servizi pubblici e non.

51bis – NORMA SPECIFICA EDIFICAZIONE PUNTUALE

1) Proprietà Nicoli/Baldelli (osservazione n. 22), si assegna una limitata Slp, non superiore a mq 150 previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con permesso di costruire convenzionato che preveda:

- Allargamento strada comunale e cessione di parte di area per formazione parcheggio;



- L'impegno al mantenimento e alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio ecc.);
 - L'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
 - L'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.
- 2) Proprietà Rizzi Angela (osservazione n. 39), si assegna una limitata SIp, non superiore a mq 150 previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con permesso di costruire convenzionato che preveda:
- Allargamento viabilità esistente;
 - Cessione di area con superficie minima pari a mq 1.000,00 ad ampliamento dell'attigua area Vp-Af;
 - L'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;

52 - LIMITE DI ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati.

53 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del "radon indoor" si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di



materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

54 - USI CIVICI

Le aree soggette ad usi civici, individuate dagli appositi elenchi regionali, sono regolamentate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766 e dal relativo regolamento di attuazione (Regio Decreto n. 332 del 26 febbraio 1928) e dalle leggi regionali 24 maggio 1985 n. 52 e 16 maggio 1986 n. 13.

Gli usi civici sono inalienabili e imprescrittibili e non possono essere cessati né per semplice desuetudine, né per usucapione da parte dei privati.

Le aree assoggettate ad usi civici sono sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legge 431/1985.

55 - VINCOLI

Nel presente articolo sono riportate le norme relative ai vincoli gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e alle prescrizioni derivanti dalle scelte del PGT.

Tali vincoli sono riportati sugli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole a cui si rimanda per le specifiche definizioni.

Vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali; sono i vincoli derivanti dalla legislazione nazionale con particolare riferimento al D.lgs. 42/2004 a cui si devono aggiungere i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti.

Vincoli di rispetto stradale; sono le fasce di rispetto stradale previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento e sono individuate graficamente negli elaborati di PGT. Per l'ambito esterno al perimetro del centro abitato le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo solo consentite le recinzioni, in conformità alle norme del Codice della Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi annessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, sono consentite unicamente opere fino alla ristrutturazione edilizia con il rispetto della giacitura e della sagoma, per particolari edifici sarà consentito l'allontanamento dal limite del ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea che delimita sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o le altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, argini, scarpate e simili.

Vincolo relativo ad elettrodotti; individua un ambito all'interno del quale – a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici – si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge quadro Nazionale n. 36 del 22/02/2001, dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione di limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100kHz e 300 kHz"; nonché D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione di limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici alle frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti", oltre al DM 29/05/2008.



Le nuove costruzioni devono essere edificate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente. Le fasce di vincolo indicate negli elaborati cartografici del PdR prescrivono le linee limite di arretramento per gli elettrodotti esistenti.

L'installazione di impianti radio telefonici, per la telefonia mobile e la radio diffusione è subordinata al rispetto delle norme vigenti.

Vincolo di rispetto cimiteriale; In questi ambiti, individuati graficamente negli elaborati grafici del PdR, come previsto dalla legislazione nazionale (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e succ. mod. ed integraz.; L. 04.12.1956 n. 1428; L. 17.10.1957 n. 983; DPR 10.09.1990 n. 285) nonché del Regolamento del Piano Regolatore Cimiteriale vigente, è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti oltre i limiti previsti dalla normativa vigente, che non siano funzionali alle attività cimiteriali.

Sono consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e oggetti di culto.

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi edilizi fino alla ristrutturazione nell'integrale rispetto della sagoma e del sedime.

Vincolo di rispetto idraulico; sono le zone destinate alla regimazione idraulica dei corpi idrici superficiali. In tali zone si applica quanto previsto dal Regio Decreto n. 523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti, altresì le disposizioni di cui allo Studio di Settore "Aspetti geologici, idrogeologici e sismici", nonché dello Studio del Reticolo Idrico Minore allegati al PGT ed aventi valore prescrittivo per quanto attiene la regolamentazione dei corpi idrici.

Vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano; lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla individuazione del perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dallo studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236 e dalla D.G.R. 10.aprile 2003 n. 7/12693 e del D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate in carta ed in base alla normativa specifica esse sono da recintare ed impermeabilizzare, ed in esse devono essere escluse attività di qualsiasi tipo.

56 - IMPIANTI FOTOVOLTAICI

L'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante fotovoltaico sono realizzabili su tutto il territorio comunale se integrati sulla copertura degli edifici o manufatti. Gli impianti isolati possono essere realizzati in tutte le zone se la loro potenza non supera i 20 kW. La realizzazione degli impianti è consentita previa l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio (se dovuto in relazione alla tipologia e potenzialità dell'impianto), ambientale se in zona di vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/04 e, nei casi previsti dalla disciplina statale e regionale, dell'autorizzazione provinciale o regionale a seconda della tipologia e potenzialità dell'impianto. Sono comunque fatte salve le norme statali o regionali che dovessero prevedere discipline diverse dalla presente.



57- ASSI PROSPETTICI E CONI VISUALI

Le tavole di Piano individuano coni visuali ed assi prospettici da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da coni visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

58 - CRITERI GENERALI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI SULLE CROMIE URBANE

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, intendendo per essi quelli operanti sugli apparati edificati prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto di una città attraverso lo schiarimento dell'ambiente ove degradato, uniformato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente storico;
- rivalutare quegli "effetti policromi" determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso la articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata;
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuandone le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte;
- guidare ad un corretto uso del colore, capace di rivelare nuovamente le architetture significative ormai confuse nel contesto ovvero di individuare i nuovi "segnali urbani", richiesti soprattutto da una società desiderosa di "riconoscersi" nello spazio che la circonda.

A tal fine le presenti norme saranno integrate, qualora l'A.C. lo ritenga opportuno, da specifica Appendice contenente "Criteri per gli interventi sulle cromie urbane"; in assenza di tale Appendice, tutte le determinazioni saranno assunte seguendo le indicazioni prescrittive della "Commissione per il Paesaggio".



APPENDICE

Ulteriori articoli applicabili nelle N.T.A:

1. CONFERENZA DEI SERVIZI

Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nelle Leggi 241/90, 273/95, 127/97, 267/2000 e loro eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

2. PARERE PREVENTIVO

Nei casi previsti dalle presenti NTA e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti, il proprietario o l'avente titolo alla presentazione della istanza di Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza di parere potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente: la prima alla approvazione del progetto urbanistico-architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.



L'approvazione del progetto urbanistico architettonico che avviene con l'emissione del parere non ha efficacia di Permesso di Costruire e non costituisce elemento vincolante in eventuale successiva richiesta o denuncia di titolo abilitativo.

3. ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi pubbliche, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, sostituzione delle medesime in casi di deperimento e potatura delle piante soprattutto lungo le recinzioni e laddove possano invadere spazi pubblici di passaggio e/o altre proprietà.

4. DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati, collocati su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. Inoltre l'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.

5. ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI

L'installazione dei mezzi di comunicazione visiva (segnaletica, insegne, pubblicità, illuminazione diretta o indiretta delle costruzioni, ecc.), nonché l'impiego e la collocazione di elementi funzionali tecnologici di facciata o decorativi che, per il loro significato figurativo e spaziale, concorrono alla formazione, qualificazione e arredo dell'ambiente urbano, sono soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività.

Alla richiesta per tali interventi devono essere allegati gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale esatti elementi ubicazionali, dimensionali, funzionali e figurativi.

Gli interventi di cui sopra riguardanti gli immobili ed i siti vincolati ai sensi dei D.Lgs. n. 490/1999, 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali, dovranno essere preventivamente approvati dai competenti Organi Statali e Regionali.

L'impiego dei materiali ed il trattamento delle superfici esterne dei fabbricati, nonché gli elementi esterni, qualora non siano stati precisati e concessi con il Permesso di Costruire del fabbricato principale, potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività.



6. MARCIAPIEDI

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordone in granito o cls e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

7. PERCORSI CICLABILI

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

8. GALLERIE E PORTICI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aeroilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a) le finestre prospettino su uno spazio libero antistante le gallerie ed i portici;
- b) la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, il Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.



9. VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, silos ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano così come i volumi degli ascensori esterni.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

I dispositivi per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio ed in generale tutti i volumi tecnici, non sono computabili ai fini volumetrici e di distanza.

10. RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio o, in generale, di confine possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni avranno la parte piena non superiore a mt. 0,50 e l'altezza totale massima non superiore a ml. 1,50.

Per dimostrate esigenze di contenimento delle scarpate il muretto potrà essere realizzato anche con un'altezza maggiore.

Le recinzioni verso gli spazi esterni potranno essere schermate con siepi sempreverdi e non dovranno avere un'altezza massima superiore a 1,50 m e dovranno essere tenute potate affinché non occupino o sporgano sul marciapiede o, in assenza di questo, sulla strada.

Per le recinzioni da realizzarsi in particolari zone di previsione urbanistica si faccia riferimento ad eventuali specifiche nelle normativa di piano ed all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

11. COPERTURE STAGIONALI A TUNNEL

È consentita la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a tunnel anche nelle zone residenziali al fine di consentire la protezione degli orti urbani.

Le loro dimensioni e quelle delle serre non potranno essere superiori a ml. 2,50 x 5,00 e non dovranno avere altezza maggiore di ml. 2,50.

Le serre, anche se provvisorie, poste negli spazi esterni delle zone residenziali dovranno comunque essere realizzate con materiali trasparenti o traslucidi e non potranno essere poste tra l'edificio e gli spazi pubblici e preferibilmente poste sul retro degli edifici.

Nelle zone agricole le serre dovranno comunque essere realizzate in modo da garantire il corretto deflusso delle acque

I manufatti di cui al presente articolo non potranno essere realizzati nelle zone di salvaguardia ambientale individuate dal vigente P.R.G./P.G.T.



12. DIMENSIONI MINIME UNITA' ABITATIVA

In linea di tutela per il territorio e la popolazione ogni alloggio di nuove costruzioni o ottenuto da interventi su edifici esistenti deve essere composto almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ai sensi del Regolamento Locale di Igiene ed avere una dimensione minima calpestabile di m². 45,00 intesa come S.U. (Superficie utile), autorimesse, giardino, parti comuni ed S.N.R. (Sup. non residenziali) escluse.

13. ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente - in proiezione orizzontale (pianta)- più di 1/3 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.R.G./P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti esso potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

14. UTILIZZO DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIÀ ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI

Nella domanda di Permesso di Costruire o nelle Denunce di Inizio Attività dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Permesso di Costruire con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

15. ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

La dichiarazione di asservimento dell'area di pertinenza dell'edificazione deve essere predisposta, registrata e trascritta dopo il ricevimento dell'avviso di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e prima della fine lavori.



16. PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi potrà essere richiesto dal Responsabile del Servizio che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89, nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano.

Nei parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico la segnaletica, la manutenzione e la pulizia fanno carico al privato.

17. AUTORIMESSE INTERRATE E SEMIINTERRATE E LOCALI SEMIINTERRATI

Le autorimesse interrato potranno essere realizzate fino al confine verso strada pubblica comunale ed all'interno delle eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.G.T., nei casi previsti dalla legge 122/99 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo e specifico vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio per le nuove opere.

Fatte salve tutte le previsioni urbanistiche che facciano riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano per l'argomento in parola, i locali seminterrati ammessi dal P.R.G./P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante, mentre i locali interrati potranno andare a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di congruo spessore.

18. TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in alcuna zona la collocazione di baracche, tettoie e simili anche se di carattere provvisorio fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.



19. COSTRUZIONI DECORATIVE E ACCESSORIE DEI GIARDINI

Nei giardini e nelle corte private potranno essere realizzate costruzioni decorative e accessorie quali i gazebo, i berceaux, i pergolati ecc. purché non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti per tutto il perimetro.

Tali costruzioni non potranno superare il 5% della superficie scoperta del lotto e comunque, in assoluto, i 20 m². I lorde e dovranno tenere una distanza minima dal confine di mt. 2,00.

I gazebo e i pergolati potranno essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro.

Sono comunque esclusi tamponamenti di qualsiasi tipo che superino complessivamente $\frac{1}{4}$ dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

L'altezza massima delle superfici laterali non potrà superare i ml. 2,30 e il colmo non potrà superare all'estradosso i ml. 2,60, salvo sovrastrutture di carattere meramente decorativo.

I barbecue non potranno essere realizzati a confine e dovranno distare da questo almeno ml. 2,00.

I depositi attrezzi "a casetta" per giardini potranno essere realizzati esclusivamente in legno, dovranno avere una distanza minima dai confini pari a ml. 2,00 e dovranno avere una superficie massima di m². 7,50 e altezza non superiore a ml. 2,30.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde.

Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno (non considerando eventuali controsoffitti). Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 50 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti a contributo e non hanno rilevanza ai fini volumetrici e del rapporto di copertura.

In ogni lotto potrà essere realizzato un solo manufatto per ogni tipologia.

20. DEPOSITI ATTREZZI IN ZONE AGRICOLA

Nelle zone agricole potranno essere realizzate una tantum piccole costruzioni finalizzate al deposito attrezzi o alla conduzione del fondo a condizione che siano ammesse dalle Norme del P.G.T. e normate dimensionalmente.

Tali costruzione non potranno comunque avere destinazione abitativa e potranno essere realizzate esclusivamente in legno o con finitura esterna in legno.

Agli effetti della valutazione delle possibilità di realizzare una tantum tali costruzioni si dovrà fare riferimento allo stato di fatto delle proprietà così come configurato catastalmente all'atto dell'adozione della presente norma: non sono pertanto ammissibili nuove costruzioni su aree oggetto di successivi stralci dall'originaria proprietà.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore della costruzione e dovrà avere pendenza minima del 25% e massima del 35%.



Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista dal P.R.G./P.G.T. sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno. Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 60 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

21. COSTRUZIONI A CONFINE

Nel caso di nuove costruzioni realizzate a confine la distanza della parete a confine, rispetto ad eventuali pareti contrapposte di edifici presenti sul lotto confinante, deve rispettare i minimi previsti dalle norme di P.R.G./P.G.T. solo nel caso in cui la parete contrapposta sia finestrata.

In tutti i casi dovrà comunque essere presentato un atto di accordo con il confinante.

22. INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI A IMMOBILI OGGETTI DI CONDONI EDILIZI.

Sugli immobili sanati ai sensi di legge sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli immobili di cui al 1° comma, che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.G.T. e N.T.A.

Nelle more dell'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, nei casi di documentata condizione di degrado che determina l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al 1° comma, è consentita previo permesso di costruire, la demolizione e la successiva ricostruzione.

23. ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun aggetto superiore mt. 0,40 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Gli sporti ed i corpi - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:



- i balconi siano aperti su due o tre lati, ancorché collegati tra loro da piedritti o piastri e non occupino più di un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà,
- le gronde abbiano aggetto non superiore ad un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,00.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'aggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad $\frac{1}{2}$ della distanza dal confine ma non oltre mt. 4,00.

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel cui caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

Su edifici di tipo artigianale ed industriale, quando non sia possibile alcun ampliamento planivolumetrico, è possibile installare dispositivi mobili di copertura retrattili a soffietto anche su telai metallici a ruota e teli laterali con funzione di protezione merce nel carico e scarico nonché per breve stoccaggio. Tali dispositivi, esclusi dal calcolo planivolumetrico, senza pregiudizio per il calcolo degli oneri concessori, dovranno collocarsi preferibilmente sulle aperture esistenti, avere un'altezza inferiore a mt. 5,00 ed essere posizionati in maniera uniforme ed armonica e non lungo la Strada Statale.