

Comune di Roncola
PROVINCIA DI BERGAMO

Piano di Governo del Territorio

Normativa

Elaborato n°

Dc 2

Data: aprile 2009

I Visti

Fabrica Urbana s.r.l.

società di urbanistica architettura ingegneria

sede: via Trilussa, 3 24068 Seriate-Bergamo tel.035/29.99.02 fax 035/29.99.03 - unità locale via Provinciale, 4 25030 Adro-Brescia tel.030/73.56.842

Il Professionista
Responsabile
della
Progettazione
Urbanistica

L'Amministratore

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI**ART. 1** CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio ai sensi della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Il P.G.T. determina:

l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;

la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;

la caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;

la quantificazione e localizzazione delle attrezzature pubbliche;

il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.

la rete delle principali vie di comunicazione stradali, e pedonali;

la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico.

ART. 2 FINALITA' DELLE NORME
DEROGHE

Le presenti Norme di Attuazione indicano le prescrizioni e le modalità per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 03/11/52 n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

I poteri di deroga alle presenti Norme possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici, impianti ed infrastrutture pubblici o di interesse pubblico e nel rispetto della procedura stabilita dall'Art. 1/quarter della Legge 17/08/42 n° 1150 e successive modificazioni e dall'art. 3 della Legge 21/12/55 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 3 MISURE DI SALVAGUARDIA.

Nelle more di approvazione del P.G.T. le normali misure di salvaguardia di cui alla Legge 03/11/52 n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni ed all'articolo 13 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.e i. sono obbligatorie.

ART. 4 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

Si intende la superficie complessiva di un'area perimetrata dal piano sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero l'area risultante dalla superficie territoriale o zonale al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e la superficie fondiaria.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al netto degli sporti. Vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi e loggiati anche se collegati fra loro e/o poggianti a terra con profondità inferiore a metri 1,80; balconi, anche se chiusi su tre lati, fino a metri 1,80 di profondità, pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici, portici di uso pubblico.

Superata la misura di metri 1,80 dette strutture sono considerate superficie coperta per l'intero sviluppo.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra e a raggio.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 01/04/68 n° 1404), inteso quest'ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili) secondo i criteri del successivo articolo 9..

9 - Altezze degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni di piano, l'altezza degli edifici è calcolata sui singoli del fabbricato a partire dal terreno naturale, o riportato se inferiore, detto piano di spiccato.

I singoli prospetti proiettati non potranno in alcun punto avere altezza fisica superiore ai ml. 6,50 a partire dal piano di spiccato misurati all'intersezione reale o virtuale tra il prospetto e l'intradosso di gronda.

Solo nel caso di copertura a capanna è ammesso il superamento di detta altezza sui timpani laterali entro la pendenza massima ammessa. Le coperture non potranno avere pendenza superiore al 40%.

Nel caso di costruzione di autorimesse interrate pertinenziali al fabbricato l'altezza dello stesso potrà raggiungere un massimo di ml 1,50 oltre l'altezza massima prevista.

Altane, abbaini e vani scala, accessori e vani o tecnici non potranno in alcun caso superare l'altezza massima ammessa salvo prescrizioni particolareggiate.

10 - Lotto funzionale

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti l'area complessiva (anche se costituita da più lotti catastali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori); nei lotti già edificati il lotto funzionale di pertinenza si riferisce a tutte le aree, anche se di diversa proprietà, che hanno concorso alla determinazione della edificabilità degli edifici esistenti, se costruiti posteriormente al 6/08/67.

ART. 5 PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE**1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

E' il rapporto tra la volumetria complessiva ammissibile e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

Si esprime in mc./mq.

2 - Volumetria complessiva ammissibile (V.)

E' il prodotto della superficie lorda di pavimento e l'altezza di piano calcolata come differenza tra gli la quota di pavimento dei singoli piani ad esclusione dell'ultimo piano abitabile per il quale si calcola come differenza tra la quota di pavimento e la quota del soffitto.

Per s.l.p. Si intende la sommatoria delle superfici dei piani al netto degli sporti di cui al precedente articolo 4 comma 5.

Dal computo sono tuttavia esclusi:

a - le superfici dei box interrati o seminterrati, così come definiti al successivo art. 18, nonché dei box interni al perimetro dell'edificio.

b - le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie;

c - le superfici dei sottotetti che abbiano una quota all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 0,40 e una quota all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 2,50;

d - i porticati, i balconi e le logge quando siano aperti sui tre lati; i porticati a piano terra ancorchè chiusi su due o tre lati;

e - i locali con destinazione accessoria e vani tecnici all'interno dell'edificio per un massimo di mq 16,00 per singola unità immobiliare, ma saranno computabili ai fini degli oneri di urbanizzazione.

I volumi destinati ad attività produttive, terziarie e commerciali, ove ammissibili, sono considerate, agli effetti del computo di cui alla presente norma, come superfici residenziali.

3 - Calcolo del volume complessivo ammissibile ai fini del dimensionamento del Piano.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "Rapporto di Utilizzazione" indicato.

4 - Distacco dai confini

Gli edifici dovranno di norma essere posti a non meno di m. 5,00 dal confine.

Si potrà costruire a confine o a distanza inferiore di m. 5,00 previo convenzionamento con il confinante salvo diversa prescrizione particolareggiata.

Gli ambiti urbanistici determinano l'applicazione della distanza dal confine solo nel caso di aree pubbliche o di uso pubblico secondo le previsioni di P.G.T..

5. Distacco tra edifici

Gli edifici dovranno di norma essere posti ad una distanza non inferiore ai m.10,00.

Si potrà in ogni caso costruire a confine in aderenza previo convenzionamento con il confinante anche in assenza di fabbricati esistenti sulle proprietà vicine salvo diversa prescrizione particolareggiata.

6. Sviluppo dei fronti edificabili

Gli edifici dovranno avere una sviluppo in proiezione di ogni singolo fronte edificato inferiore o uguale a ml. 20,00

E' fatta salva da detta prescrizione l'edificazione in zona produttiva.

7. Progetti depositati prima dell'approvazione del P.G.T.

Ai progetti depositati prima dell'approvazione del Consiglio Comunale del P.G.T si applicano integralmente le norme del P.R.G. previgente se non in contrasto con le previsioni della carta unica.

ART. 6 PARCHEGGI PRIVATI E STRADE PRIVATE

Nelle zone residenziali, i nuovi edifici ammessi dal piano devono prevedere aree per parcheggi in misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, secondo le previsioni quantitative della Legge 24/03/89 n° 122.

Tale prescrizione vale anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

All'interno dei Piani Attuativi la quota di cui sopra non potrà essere computata nelle aree a standards per parcheggio pubblico in ogni caso non potrà mai essere monetizzata.

Nei casi di comprovata impossibilità il responsabile del provvedimento potrà derogare dall'obbligo di cui al 2° comma previa monetizzazione delle relative aree.

E' consentita la costruzione di strade private solamente quando siano previste in un Piano Attuativo convenzionato o da prescrizioni particolareggiate.

Strade private potranno essere realizzate, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, che preveda oltre ai caratteri progettuali ed alla definizione degli innesti sulle strade pubbliche, anche i criteri e gli obblighi di gestione e manutenzione delle stesse da parte dei privati e loro consorzi.

E' fatto obbligo di registrare la summenzionata convenzione a totale carico del proponente.

La loro apertura sarà rilasciata in conformità alle prescrizioni di detta convenzione.

Dette strade verranno considerate agli effetti delle distanze dal ciglio stradale, come previsto nell'Art. 4 punto 8 di questa normativa.

ART. 7 AREE LIBERE

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente la pratica edilizia che siano state stralciate catastalmente, di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, prima della data di adozione del P.G.T. né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorchè su un solo mappale.

Per le aree libere dovrà essere verificata la provenienza e, se stralciate da lotti edificati dopo l'entrata in vigore della Legge 765/67 dovrà preventivamente essere verificata l'eventuale avvenuta utilizzazione delle possibilità edificatorie dell'area libera ai fini delle costruzioni esistenti sui mappali di provenienza.

Le aree libere sono esclusivamente destinata alla edificazione. In esse è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificamente autorizzati dal Responsabile del provvedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre provvisoria e precaria.

ART. 8 DETERMINAZIONE DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI AUMENTO DEL FABBISOGNO DI STANDARDS

In riferimento ai disposti dell'articolo n°52 della L.R. 12/05 si determina quanto segue:

Per i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, non essendo previste strutture di media e grande distribuzione, il piano non detta indicazioni specifiche.

Per i cambi di destinazione d'uso con opere edilizie dovrà essere sempre verificata la dotazione di standards con stipula di apposita convenzione circa il reperimento di eventuali standards aggiuntivi.

Qualora tale cessione risultasse impossibile nelle aree limitrofe la zona o l'edificio oggetto di cambio di destinazione d'uso si ammette la cessione di idonee aree in altre parti del territorio comunale o la monetizzazione commisurata al valore economico dell'area.

ART. 9 STRADE DI P.G.T.: TIPOLOGIE DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO
LINEE DI ARRETRAMENTO

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.G.T..

La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna è rinviata ai relativi Piani Attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

I tracciati per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.G.T. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire modesti ritocchi tecnici senza che ciò comporti Varianti al piano e limitatamente in questo caso alle fasce di rispetto indicate nel D.P.R. 26/09/1993 n° 147.

Le strade potranno anche essere realizzate parzialmente o totalmente interrate al fine di una mitigazione dell'impatto ambientale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo e non sono computabili ai fini edificatori salvo all' interno di previsioni unitarie di piano attuativo. Esse saranno prevalentemente alberate, e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori, posteggi, ecc.) studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Salvo diversa specificazione particolareggiata, i distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'Articolo 9 del D.M. 02/04/68 n° 1444.

La definizione e la classificazione delle strade è attuata dall'art. 2 del D.L.vo 30/04/92 n° 285 (Codice Stradale).

Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le distanze di cui al D.M. si intendono ancora riferite al ciglio stradale, purché i fabbricati abbiano una distanza minima dal ciglio del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5.

La normativa dinanzi indicata verrà automaticamente adeguata in conseguenze di eventuali nuovi disposti legislativi.

Indipendentemente dalle indicazioni dell'elaborato grafico le strade dovranno avere sezione teorica di ml. 6,00 al netto del marciapiede salvo le strade a senso unico per le quali la sezione è riducibile a ml. 5,50.

I progetti esecutivi determineranno eventuali discostamenti e dotazioni integrative.

Ai fine della realizzazione di recinzioni e fabbricati, salvo differente accordo tra le proprietà interessate dall'allargamento stradale, lo stesso dovrà avvenire a partire dall'asse stradale esistente non potrà in nessun caso risultare inferiore ai ml. 3,00 per parte.

ART. 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.

Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici o previsti da prescrizioni particolareggiate.

Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono pertanto i seguenti:

- il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.) ai sensi della Legge 17/08/42 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art. 28 e segg. della Legge 05/08/78 n° 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di Piano di Recupero dal presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero, individuate ai sensi dell'art. 27 e segg. della citata Legge 05/08/78 n° 457;

- Permessi di Costruire singoli, secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre Leggi e regolamento vigenti in materia, quando non sia prevista dal Piano la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- Autorizzazione del Responsabile del provvedimento nei casi previsti dalla vigente normativa di Legge;
- Comunicazione al Responsabile del provvedimento ai sensi della vigente normativa in materia e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Particolareggiato o di altro Piano Attuativo, la fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona del P.G.T. nonché a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di Legge e da quelle indicate dai Piani Particolareggiati, i quali dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere deroghe in ordine alle distanze dai confini e dalle strade.

- il Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.) di iniziativa privata o pubblica ai sensi della Legge 17/08/42 n° 1150 Art. 28 e successive modificazioni;
- il Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.) ai sensi della Legge 18/04/62 n° 167 e 22/10/71 n° 865;
- il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22/10/71 n° 10;
- Autorizzazione ai sensi dell'Art. 43 della Legge 5/8/78 n° 457 ed Art. 7 della Legge 25/03/82 n° 94.
- Permesso di Costruire Convenzionato
 1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e dell'art. 10, comma 2, della L.R.12/05.
 2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.

ART. 11 PIANI ATTUATIVI DEL PG.T.

- 1 - I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.
- 2 - Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella lorda di pavimento dei negozi o della parte a destinazione commerciale. Nel caso i piani a destinazione commerciale e/o terziaria si applicano i disposti delle leggi regionali in materia.
- 3 - Nei piani attuativi residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di legge per parcheggi mentre, se non espressamente indicato dall'azonamento del Piano, o dalle prescrizioni particolareggiate o delle Norme, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate.
- 4 La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo. Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente ove sia dimostrata la impossibilità di reperimento.

5 - In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standards e delle aree per le urbanizzazioni.

Tutte le aree all' interno di una previsione unitaria di Piano Attuativo partecipano alla perequazione delle possibilità edificatorie.

Nelle zone da assoggettare a Piano Attuativo unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione alla Amministrazione Comunale.

Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.

E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, in conformità alle previsioni del P.R.G., deve presentare apposita domanda al Responsabile del provvedimento attenendosi a quanto previsto dalla Legge 17/08/42 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni e ai contenuti indicati dalla L.R. 11/03/05 n° 12.

Il responsabile del provvedimento ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 180 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse, indicando i criteri e le previsioni di massima.

Qualora essi non aderissero il responsabile del provvedimento, provvede a promuovere il Piano d'Ufficio.

Il progetto una volta approvato è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha la facoltà di provvedere alla espropriazione delle aree.

ART. 12 TRASFERIBILITA' DEGLI ONERI ASSUNTI NELLE CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte pertinente la frazione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

A tal fine nella convenzione attinente i Piani Attuativi sarà inserita apposita ed esplicita clausola con la quale i lottizzanti si impegneranno a rendere edotti gli acquirenti degli oneri gravanti sul lotto ceduto, a pena di nullità dell'atto di trasferimento.

Si impegneranno inoltre ad allegare all'atto di compravendita, a maggiore garanzia, copia della convenzione stipulata con il Comune.

ART. 13 EDILIZIA CONVENZIONATA

Nel caso di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della Legge 10/77, verrà di volta in volta stipulata apposita convenzione contenente gli elementi indicati dall'art. 8 della citata Legge 10/77.

ART. 14 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *"gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti"*.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *"le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare"*.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *"gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*.
9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R.12/05 e s.m.e i.: *"quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:*
 - 1) *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*
 - 2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
 - 3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
 - 4) *(numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)*
 - 5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato".

10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

Norme particolari per le ristrutturazioni

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e

subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal P.G.T.;
- che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come definito al precedente art. 5.

ART. 15 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/09/64 n° 847, le seguenti:

- a - strade: tutte le strade al servizio interno per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b - spazi di sosta o di parcheggio: tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tempi di insediamento in oggetto. Per gli interventi edilizi a funzione residenziale le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di cui all'art. 41 sexies della L.U. 1150 e successive modificazioni;
- c - fognature;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione elettrica e del gas, cabine della TELECOM dell' ENEL e di decompressione del gas;
- f - pubblica illuminazione;
- g - spazi di verde attrezzato, aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature;

ART. 16 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del paese.

Esse sono in linea di massima le attrezzature collettive, aree ed opere di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale, elencate all'art. 4 della Legge 847/64 così come modificato dalla Legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 17 PARCHEGGI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

I parcheggi pubblici sono localizzati sulla tavola di P.G.T. ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno degli Ambiti di nuovo Impianto.

In questo ultimo caso la loro superficie, se non già determinata in quantità superiore negli elaborati grafici, sarà fissata percentualmente rispetto alla superficie totale degli standards previsti nel P.A.

Per zone di parcheggio si intendono zone di sosta effettiva di automezzi, e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso e manovra.

In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni della Legge 06/08/67 n° 765, del D.M. 02/04/68 e della Legge Urbanistica Regionale n° 12 del 11/03/05. In particolare:

a -nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso residenziale ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;

b -nei nuovi interventi di carattere commerciale o direzionale, dovrà essere riservata per parcheggi una superficie pari a quella lorda di pavimento degli edifici previsti.

Essa dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso si tratti di ampliamento, la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere ove possibile una maggiore quantità di superficie per ovviare alla eventuale insufficienza di parcheggi relativa all'edificio preesistente.

Sono comunque obbligatori n° 2 posti auto per ogni unità immobiliare di nuova edificazione: sarà ammesso computare in detta quantità anche le aree dei parcheggi asserviti ad uso pubblico, le aree di sosta private e le autorimesse private.

Le aree di parcheggio di cui al presente articolo potranno essere reperite anche all' interno delle fasce di rispetto della viabilità solo limitatamente alle quote di standards pubblico.

ART. 18 AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Nel caso di edifici residenziali esistenti che siano sprovvisti di autorimesse alla data di adozione del P.G.T., queste potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, purché siano di superficie netta non superiore a mq. 18 ciascuna e con altezza non superiore a ml. 2,50 all'intradosso, nella misura massima di una autorimessa per ogni unità abitativa.

Tali costruzioni non saranno considerate ai fini dei rapporti planivolumetrici e delle distanze e potranno essere realizzate anche sul confine, previo convenzionamento con il proprietario confinante.

Per le autorimesse interrate le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire l'obbligatoria formazione di sovrastanti tappeti erbosi e a tal fine la differenza di quota tra l'intradosso del solaio di copertura ed il piano di calpestio non potrà essere inferiore a cm. 80.

Le autorimesse di cui al comma precedente potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento stradale, dei corsi d'acqua e dei rispetti cimiteriali.

Per essere considerate interrate le autorimesse dovranno comunque risultare al disotto del piano di spiccato.

Non si potranno in alcun caso erigere strutture di sostegno aventi un'altezza del singolo manufatto superiore a ml. 2,50 dal terreno naturale e/o riportato.

Gli scivoli per l'accesso alle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di m. 5,00; nel caso siano privi di cancello o provvisti di cancello con apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali.

ART. 19 DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO PREVISTI SUGLI EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE**PRIMO GRADO.****EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA ASSOLUTO**

Tali edifici saranno oggetto di soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei e/o di carattere superfetativo.

SECONDO GRADO.**EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.).

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici in epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

TERZO GRADO.**EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Sono ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

QUARTO GRADO.

EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.).

Sono ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

QUINTO GRADO.

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE - CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

SESTO GRADO.

EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05 nonché di interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli sviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

SETTIMO GRADO.

EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il sesto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

OTTAVO GRADO.

MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove possibile è ammesso per i volumi demoliti il loro recupero con accorpamenti al fabbricato principale

ART. 20 DESTINAZIONE D'USO

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.

2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.

3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.e.i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti

territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;

- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;

- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale:

- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico.

5. Attività agricole:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, fattorie didattiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici familiari: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
 - suini: fino a 2;
 - ovini e caprini: fino a 4;
 - bovini ed equini: fino a 2;
 - avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).Ad ogni modo, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 qli.
- allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi: o bovini (tranne vitelli a carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 qli; o ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 qli;
 - suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 qli;
 - conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qli;
 - polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 qli;allevamenti e pensioni di cani.
- allevamenti zootecnici intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria, nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

6. Attività produttive

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;

7. Attività terziarie

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse: o produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria; o riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;

servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.

- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità: strade, parcheggi, ferrovie e stazioni ferroviarie;

9. Strutture di servizio e per il tempo libero:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, palestre);
- parcheggi privati e pertinenziali;
- impianti tecnologici;
- locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium).

ART. 21 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE
NORME PER LA TUTELA DEL VERDE
PROCEDURE EDILIZIE

In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere definite, attraverso opportune operazioni progettuali in relazioni alle eventuali modifiche planivolumetriche proposte, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a: progettazione delle sagome, verifica dei profili e degli allineamenti, definizione dei particolari costruttivi degli esterni, dei materiali e delle recinzioni.

A questo proposito il responsabile del provvedimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di concessione edilizia.

Nelle zone residenziali esclusi i nuclei di antica formazione nel caso di interventi edilizi di qualsiasi genere dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30% della superficie territoriale.

Le pratiche edilizie dovranno quindi essere corredate da una planimetria di rilievo in scala non inferiore ad 1:200 che evidenzia la posizione, la consistenza ed il tipo di essenze arboree presenti negli ambiti oggetto di intervento e di una opportuna documentazione fotografica. Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità.

Sono invece consentite le costruzioni decorative e accessorie dei giardini quali gazebo, barbecue, pergole, aree di sosta veicolari ecc. purché non realizzati con tamponamenti laterali in muratura o comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti.

Dette costruzioni dovranno comunque rispettare le distanze dai confini e dalle strade pari a quelle previste per la zona urbanistica relativa.

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni o murature di contenimento e/o di sostegno aventi altezza superiore a ml.2,50 dal piano naturale e/o riportato se inferiore.

Sono ammesse siepi di altezza massima ml.1,00 oltre la muratura di contenimento.

Impianti tecnici ed igienici degli edifici in zone A

Nelle opere e nei lavori di manutenzione ordinaria, straordinari e di restauro è ammessa la costruzione di impianti igienici e di riscaldamento, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio.

Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e l'intervento sia compatibile con i lavori storico ambientali preesistenti.

Elaborati richiesti per l'intervento con progetto edilizio diretto sugli edifici.

Il progetto di intervento comprende i norma i seguenti elaborati:

1. Planimetria alla scala 1:50 e particolari alla scala 1:20 con indicazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio e nei vari locali e con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, cc.
2. Prospetti e sezioni alla scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici alla scala 1:20), delle coperture, ecc.
3. Particolari architettonici esecutivi alla scala 1:20 a seconda delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

Al progetto dovrà essere allegata la seguente documentazione dello stato di fatto:

- 1 - rilievo dello stato di fatto alle scale 1:50 (piante, prospetti e sezioni), 1:20 (particolari architettonici e costruttivi) composti da:
 - a) rilievo stratigrafico dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterraneo compresi;
 - b) rilievo delle facciate o delle fronti interne e retrostanti;
 - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali;
 - d) rilievo del verde, con indicazioni delle essenze erboree e relative dimensioni nella scala 1:100;
 - e) rilievo o descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
- 2 - Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio e delle strutture dei particolari qualificanti dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, con planimetria di riferimento dei con visuali.
- 3 - Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio, con precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi e delle prescrizioni d'intervento previsti dal Piano.

Spazi Porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali da definirsi in sede di rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia con l'Ufficio Tecnico.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,50.

Allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Responsabile del Servizio, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

Autorimesse private

Le autorimesse private, devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra. L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m. 2,00.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.

Dette autorimesse non potranno costituire un fronte continuo superiore ai ml.12 (4 aperture), qualora queste risultino realizzate fuori terra.

Nel caso di costruzione interrata dovrà essere rispettato uno sviluppo di fronte non superiore a ml. 18 (6 aperture).

Qualora il corsello di distribuzione dovesse essere scoperto, le autorimesse su di esso prospettanti saranno, ai soli fini di questo articolo, considerate fuori terra.

E' ammessa una copertura del corsello pari ad almeno il 70% della superficie dello stesso per non applicare i disposti del comma precedente.

Le serrande di chiusura, fatte salve le indicazioni per le zone A di P.R.G., dovranno essere sempre rivestite in legno o quantomeno rese armonizzabili con il contesto esterno. Le coperture delle autorimesse interrate dovranno essere realizzate con manto erboso.

Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovranno assicurare le norme di cui all'art. 86 del T.U.LL.PP.SS. 18.06.1931 n° 733 come modificato dal D.P.R. n° 616 del 24.07.1977, nonché assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. del 20.11.1981 che detta norme in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e del Decreto del Ministero dell'Interno del 1° febbraio 1986 che detta norme in materia di sicurezza.

Prospetti su Spazi Pubblici

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni da parte del Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale. Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

Sporgenze ed aggetti

Nessun oggetto superiore a mt. 4,00 può essere ammesso sotto la quota di mt. 3,50 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. 3,50 dal marciapiede rialzato e tali parti aggettanti non debbono sorgere 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.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine

Strade Private

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, devono presentare il relativo progetto nei modi previsti dal R.E., ottenere l'Approvazione e addivenire alla stipulazione a loro spese di un atto d'obbligo, dal quale risulti l'impegno dei proprietari stessi di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che saranno prescritti dal Responsabile del Servizio e di provvedere agli scarichi a norma dei Regolamenti Comunali.

A garanzia dell'osservanza di questi obblighi i proprietari dovranno effettuare un deposito cauzionale, in misura proporzionale all'entità delle opere di cui al comma precedente; in luogo del deposito, è ammessa una fidejussione corrispondente.

Mancando il rispetto di tale obbligo, il Responsabile del Provvedimento - previa diffida a realizzare le opere - potrà ordinare la chiusura della strada.

Il progetto, presentato in apposito fascicolo, deve essere composto da:

- a] planimetria della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- b] planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- c] sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d] sezione trasversali, complete di cunette, marciapiedi con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e] grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;
- f] altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombinature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- g] relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare;
- h] impegno a non convogliare gli scolari di qualsiasi natura verso gli spazi pubblici.

Sulle esistenti strade private a fondo cieco e non aperte al pubblico transito ed alle quali il Comune ha già assegnato il toponimo, il Comune stesso può realizzare o imporre la realizzazione delle seguenti opere: posa di tubazioni per acqua, gas, fognatura, telefono, energia elettrica, installazione di pali per linee telefoniche ed elettriche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio al quale compete, inoltre, il rilascio delle Autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrali e pedonali, della pavimentazione e dell'installazione di appropriata segnaletica stradale, del cui rispetto la vigilanza è riservata all'Amministrazione Comunale stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale, nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure - a discrezione del Sindaco - questa potrà includere le strade private nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private a fondo cieco e non da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in correlazione organica con il Piano: dovranno comunque avere una larghezza non inferiore a mt. 6,00.

Recinzioni

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione; la parte piena non potrà essere superiore ai 2/3 dello sviluppo con un'altezza massima di ml. 2,50.

Potrà essere ammessa, previo parere vincolante della C.E., la realizzazione di recinzioni d'altezza e caratteristiche diverse qualora opportunamente motivata da ragioni di carattere estetico o ambientale.

Portici e Gallerie

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aerilluminazione 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;

b) nella copertura delle gallerie sia realizzata una superficie vetrata pari a 1/6 della superficie di pavimento della galleria stessa;

c) la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti pari a 1/12 della superficie di pavimento della galleria.

Si richiamano comunque a fini della determinazione dell'illuminazione naturale le disposizioni previste dagli Artt. 3.4.12-13-15 del Regolamento Locale d'Igiene.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, sentita l'A.S.L., in sede di Concessione Edilizia si può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

Edifici di significato Storico-Architettonico

Il Piano individua edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi di restauro e edifici inseriti negli ambiti di Verdi Privati Vincolati.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dall'art. 8 - 2° comma - del R.E. lettere d - e - f, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimenti alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione di cui alla lettera g, dovrà invece essere riferita a tutti gli elementi - anche costruttivi - che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la citata documentazione fotografica.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che s'intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che s'intendono sostituire.

Nel provvedimento autorizzativo il Responsabile del Servizio potrà comunque prescrivere modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

Coperture

Le coperture dei fabbricati dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali dell'architettura tradizionale locale.

Si dovranno privilegiare manti in laterizio o pietrame.

Eventuali abbaini o altane saranno ammessi solo se realizzati all'interno delle singole falde di copertura.

Dette strutture non potranno in alcun caso superare la linee di colmo della falda di insidenza.

Eventuali timpani saranno ammessi, ma computati per la determinazione dell'altezza del fabbricato.

Disciplina del verde

Gli interventi sul verde sono approvati dal Responsabile del Servizio gestione del territorio e risorse, sentita la Commissione Edilizia, integrata di volta in volta da un consulente specialista ove il Responsabile del Servizio lo ritenga opportuno.

Non sono soggetti alla preventiva approvazione gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I progetti di cui al presente articolo sono quelli relativi a verdi:

- ricadenti all'interno dei Centri Storici e dei nuclei di antica formazione;
- ricadenti in immobili interessati dal vincolo di cui alle Legge 1089/39 e 1497/39 e s.m. e i.;
- costituenti pertinenza e parte integrante di edifici o complessi di riconosciuto valore paesistico e/o storico-monumentale, o ricompresi in ambiti di Verde Privato Vincolato;
- relativi a Piani Urbanistici Attuativi limitatamente alle aree pubbliche e di uso pubblico, ovvero alle sistemazioni a verde conseguenti a specifiche prescrizioni progettuali in sede di Convenzione;
- che comportano modificazioni della morfologia del suolo, con variazioni altimetriche maggiori in più o in meno di ml. 100;
- che comportano la costruzione - ovvero che si riferiscono a verdi con presenza di manufatti - quali ad esempio, gazebi, postazioni di belvedere, elementi statuari, monumenti decorativi, muri di sostegno, pergolati, balaustre, grotte artificiali, laghetti e piscine, esedre, tempietti, gabbie per animali, serre, viali monumentali, recinzioni e cancellate decorative, cippi e gradonate;
- quelli che comunque interessano le aree la cui superficie sia superiore a mq. 3.000. L'approvazione dei progetti di cui al presente articolo non comporta la corresponsione di oneri di urbanizzazione e di contributi sul costo di costruzione, salvo i manufatti di ogni natura che sono soggetti a Concessione Edilizia.

All'istanza (ove dovuta), devono essere allegati:

- planimetrie in scala almeno 1:500 che consentano di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano e in riferimento all'eventuale presenza di verde nelle zone adiacenti;
- plano-altimetrie e sezioni in scala 1:200;
- progetti esecutivi delle eventuali
- costruzioni in scala 1:50;
- relazione tecnico-botanica;
- relazione storico-documentaria nel caso d'interventi interessanti aree ed immobili di riconosciuto valore paesistico e/o storico-monumentale.

Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

30% nelle zone residenziali;

15 % nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Si rimanda altresì ai suggerimenti ed indicazioni contenuti nell'atto dirigenziale ASL n°165 del 2 marzo 2009.

Parte Seconda**Normativa del Piano delle Regole****ART. 22 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

1. Le norme del PdR, e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione, si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).

2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.

3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.

2. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e/o numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto e secondo le indicazioni delle presenti norme; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo già convenzionato.

In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.

4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

ART. 23 INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Tali zone sono indicate nella tavola di azionamento e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 8 della l.r. 12/2005 e s.m.e i..

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie e degli organismi edilizi;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e nei limiti del possibile, dei modi costruttivi, in particolar modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità edilizia - purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche originarie dei paramenti esterni e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde. Le costruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e del contesto urbano antico.

Piano di Recupero di Mezzola

Il P.G-T. individua per il comparto in località Mezzola e specificamente perimetrato, la possibilità di recupero dei fabbricati esistenti per una volumetria massima di mc. 1.100,00.

Detto intervento dovrà realizzare la strada di accesso dalla provinciale ed il recupero della mulattiera in lato est.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
commerciali di media e grande distribuzione;
artigianali e produttive con V. superiore a mc. 150 per singolo insediamento;
Alberghi e Ristoranti.

Tipi di intervento previsti sugli edifici

Nell'ambito della Zona "A" gli interventi sugli edifici dovranno rispondere ai criteri dei gradi di intervento di cui al precedente articolo n°19

Conservazione delle aree libere a verde privato

La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede l'inedificabilità.

E' fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, ecc. con la sola eccezione di piccoli depositi attrezzi con altezza non superiore a m. 2 e superficie non superiore a mq. 5.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

Nell'intervento devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e si deve provvedere al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.

I nuovi impianti vegetazionali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale non appartenenti alla tradizione locale.

E' ammessa la realizzazione di locali accessori qualora gli stessi risultino al di sotto della quota del piano stradale; sono comunque ammesse le possibilità previste dal precedente articolo 18.

Pavimentazioni stradali

Le superficie di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali e passaggi privati, devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego di materiali tradizionali, quali ad esempio masselli o lastre di pietra, blocchetti di porfido a spina di pesce, mattonato e acciottolato e simili.

Percorsi da aprire o riattivare per il passaggio pedonale

Nella sistemazione dei fabbricati privati interessati dai percorsi pedonali previsti dal Piano, è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito.

Su tali percorsi dovrà costituirsi servitù al pubblico transito, con idonee cautele di sicurezza.

Tali percorsi interni di penetrazione, così come quelli che mettono in comunicazione la sede stradale con gli spazi interni, sono considerati come facenti parte del sistema stradale del Centro Storico. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali e potranno essere prescritti in sede di rilascio della concessione edilizia.

Autorimesse e accessi carrabili

E' possibile realizzare autorimesse nel sottosuolo, solo alle seguenti condizioni:

- non venga alterato il contesto idrogeologico;
- non vengano manomesse le alberature esistenti di pregio di notevole consistenza;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non turbare l'ambiente;
- l'entità dell'intervento sia commisurata alle esigenze dell'edificio.

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi carrabili purché non contrastanti con l'ambiente e la continuità del tessuto urbano e non sia vietata dalle prescrizioni specifiche di intervento sull'edificio.

Crolli di edifici

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi natura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

Osservanza del regolamento edilizio

Nei casi di ricostruzione o di riforma di edifici esistenti, il responsabile del provvedimento sentito la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, può autorizzare opere in deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene culturale, evidenti migliorie igieniche ed edilizie.

ART. 24 AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI.

Negli Ambiti Consolidati è confermata di norma per tutti i lotti la Volumetria esistente all'atto dell'adozione del P.G.T..

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di nuove costruzioni su aree libere non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione di 0,80 mc/mq.

E' sempre comunque ammessa la realizzazione della volumetria già prevista in sede di P.R.G. previgente al P.G.T. ad esclusione dei lotti specificamente perimetrati ed individuati in carta unica.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%.

L'altezza massima ammessa è di ml. 6,50.

Per gli interventi di ricostruzione di edifici con altezza superiore a quella indicata nel comma precedente è consentito il mantenimento della altezza preesistente.

In ordine alla distanza delle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

artigianali e produttive con V. superiore a mc.450 per singolo insediamento;

Alberghiere e Ristoranti.

ART. 25 AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA

Negli Ambiti residenziali soggetti a normativa particolareggiata le previsioni di P.G.T. sono espresse dalle schede normativa.

Sono ambiti sui quali già insiste una previsione di P.R.G. previgente e o dove il P.G.T. ha ritenuto di dover specificare le possibilità edificatorie e/o compartecipative alla cessione o realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Per i lotti non soggetti a scheda norma si prevedono i seguenti parametri edificatori:

Nuove costruzioni su aree libere non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione di 0,80 mc/mq.

E' sempre comunque ammessa la realizzazione della volumetria già prevista in sede di P.R.G. previgente al P.G.T..

Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%.

L'altezza massima ammessa è di ml. 6,50.

In ordine alla distanza delle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

artigianali e produttive con V. superiore a mc.450 per singolo insediamento;

Alberghiere e Ristoranti.

ART. 26 AMBITI DI VERDE PRIVATO VINCOLATO.

Le aree di verde privato vincolato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31 lett. a, b, c, della Legge 457/78 nonché di ristrutturazione interna.

Le demolizioni e ricostruzioni e le ristrutturazioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del provvedimento sentita la Commissione edilizia se presente.

Negli Ambiti di verde privato vincolato specificamente numerati nella Carta Unica di Piano dei Servizi e di Piano delle Regole le previsioni di P.G.T. sono espresse dalle schede normativa.

Per i lotti non soggetti a scheda norma si prevedono i seguenti parametri edificatori:

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di V. salvo piccoli ampliamenti in misura massima del 10% della V. esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano ed i caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Altezza massima ammessa ml. 5,50.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

artigianali e produttive;

Alberghiere e Ristoranti.

ART. 27 AMBITI DI NUOVO IMPIANTO.

Sono comparti subordinati ad atti di programmazione negoziata

Il P.G.T. determina nel piano delle regole, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge regionale n°4/2008 comma 7 lettera b:

"gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano"

In alcune zone libere intercluse e di completamento, il P.G.T. subordina l'attuazione degli interventi alla sottoscrizione di un atto di programmazione negoziata da parte delle proprietà ricomprese dal perimetro grafico di cui alla Carta Unica di Piano dei Servizi e di Piano delle Regole.

Il P.G.T. determina nelle previsioni delle schede di Prescrizioni Particolareggiate le prescrizioni operative alle quali si dovranno attenere i singoli interventi urbanistico edilizi.

L'intervento potrà pertanto avvenire attraverso i seguenti strumenti:

Piano Attuativo esteso all'intero comparto perimetrato;

Permesso di Costruire Convenzionato;

Quale sia lo strumento individuato dal proponente non sarà possibile modificare le previsioni di P.G.T. salvo modesti aggiustamenti di assetto delle previsioni viarie o delle aree da assoggettare ad uso pubblico.

Modifiche di altro tipo richiederanno la necessaria procedura per la Valutazione Ambientale Strategica e costituiranno variante al P.G.T..

I Comparti soggetti alla procedura del presente articolo sono:

- 1 Cà Midì
- 2 San Defendente
- 3 Piovana-Piazzola
- 4 Canale
- 5 Roncola Bassa
- 6 Roncola Alta

Per detti comparti le previsioni di P.G.T. sono determinate dalle Schede Normativa.

IL P.G.T. individua altresì gli ambiti già soggetti a piano attuativo vigente per i quali sono confermate le previsioni dei relativi azionamenti funzionali e le capacità edificatorie.

Per l'ambito sito in località Cà Gardinelli, non essendo lo stesso ancora edificato, il P.G.T. individua la capacità edificatoria massima in mc. 5.500,00.

I singoli provvedimenti abilitativi alle costruzioni residuali dovranno comunque adeguarsi alla presenti norme.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

artigianali e produttive con V. superiore a mc. 750 per singolo insediamento;

Alberghiere e Ristoranti.

ART. 28 AMBITI TURISTICO RICETTIVI

Il P.G.T. individua e perimetra con apposito segno grafico le zone destinate ad insediamenti turistico-ricettivi con riconoscimento delle specifiche attività già esistenti.

Data la particolarità e peculiarità degli ambiti si confermano le strutture esistenti fatti salvi i disposti del presente articolo.

E' peraltro sempre consentito, per gli interventi ai soli fini degli adeguamenti tecnologici, igienici e sanitari (caldaie, servizi, cucine) e per l'adeguamento alle norme di sicurezza e antincendio, e disabili, un incremento "una tantum" non superiore al 10% della V. esistente.

E' prescritta la dimostrazione della dotazione d'aree per parcheggi a servizio delle attività nella misura minima in proporzione alla V. ammissibile di:

40% d'edifici destinati ad albergo;

80% d'edifici destinati a bar;

200% d'edifici destinati a ristorante, sale da musica, cinematografo, ritrovo e simili.

Le aree per i succitati parcheggi possono essere ricavate in aree limitrofe e/o su piani sovrapposti e troveranno attuazione in sede di rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire o D.I.A.).

Ambiti con Specifiche previsioni

Proposte e suggerimenti n°66

E' ammesso l'ampliamento pari ad un piano del fabbricato esistente e riproposizione del piano sottotetto con caratteristiche analoghe all'esistente o tali da consentire l'utilizzazione del piano sottotetto.

Lo stesso fabbricato potrà realizzare sul fronte Nord un'area di parcheggio privato accessibile dalla strada di servizio alla zona artigianale; nella realizzazione di detto intervento si dovrà porre particolare attenzione all'riqualificazione ambientale del comparto.

Proposte e suggerimenti n°21

E' ammessa previa Permesso di Costruire Convenzionato o atto unilaterale d'obbligo e successivo permesso di costruire la realizzazione di una struttura pluripiano con destinazione parcheggio.

Detto fabbricato avrà altezza entro la quota di Via Cà Gardinelli e sistemazione della Copertura a parco.

Si dovrà obbligatoriamente realizzare la ricalibratura di Via Verdi con sezione di ml.6,00 e marciapiede di ml. 1,50.

Dovranno essere adeguati i sottoservizi e l'illuminazione pubblica.

Il fronte del fabbricato verso valle dovrà essere realizzato a gradonata con altezza dei singoli gradoni non superiore ai ml. 4,50.

E' prevista una quota di mq. 400 a destinazione deposito-magazzino ed una quota di mc. 350,00 per residenza da realizzarsi con tipologie coerenti al contesto complessivo del comparto.

E' prescritto l'asservimento ad usa pubblico di 12 posti auto.

Proposte e suggerimenti n°53

E' ammessa previa Permesso di Costruire Convenzionato o atto unilaterale d'obbligo e successivo permesso di costruire la realizzazione di una struttura a destinazione ristorante con superficie coperta massima pari a mq. 250,00 integrativa dell'edificio di censimento n° 25.

Detta costruzione dovrà rispondere ai caratteri dell'edilizia rurale di impianto storico ed altezza massima pari a ml. 5,00.

Piano di Recupero di Piazza Marconi

Il P.G.T. individua per il comparto in fregio a Piazza Marconi e specificamente perimetrato, la possibilità di recupero dei fabbricati esistenti per una volumetria massima oltre l'esistente di mc. 1.200,00.

Detto intervento dovrà realizzare il completamento di Piazza Marconi secondo il progetto generale già approvato e cedere le relative aree nonché dovranno essere reperite integralmente le aree a parcheggio necessarie al soddisfacimento delle dotazioni di tutti i fabbricati insistenti nel perimetro di Piano di Recupero, da collocarsi anche in aree limitrofe a quella del piano di recupero stesso.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
commerciali di media e grande distribuzione;
artigianali e produttive salvo i disposti del presente articolo.

ART. 29 AMBITI PRODUTTIVI

Il P.G.T. individua e perimetra con apposito segno grafico la zona destinate ad insediamenti produttivi. L'intervento potrà avvenire attraverso il Permesso di Costruire; non sarà possibile modificare le previsioni di P.G.T. salvo modesti aggiustamenti di assetto delle previsioni viarie.

Modifiche di altro tipo richiederanno la necessaria procedura per la Valutazione Ambientale Strategica e costituiranno variante al P.G.T..

L'edificazione potrà avvenire per singoli lotti solo dopo l'approvazione del progetto generale di assetto dell'ambito che dovrà essere pertanto presentato unitamente o preliminarmente ai progetti dei singoli lotti.

Essendo l'unico comparto previsto con detta destinazione d'uso si prescrivono i seguenti parametri:

Edificazione massima ammessa mq 2.500,00

Altezza massima ml. 7,50

L'altezza è determinata dalla differenza tra il piano stradale interno al comparto e il punto più elevato dell'edificato.

L'accesso interno al comparto dovrà prescrittivamente essere realizzato su unica quota altimetrica.

Il P.G.T. determina altresì:

Obbligo di realizzazione di accesso privato con sezione trasversale pari a ml. 6,00,

Formazione accesso di distribuzione interno con sezione trasversale di ml. 6,00.

Obbligo di reperimento di adeguate aree di sosta veicolare in funzione delle esigenze dell'attività che sarà insediata e per le quali si dovrà dare opportuna giustificazione.

Distanza dai confini ml 5,00

Distanza dalle strade ml. 5,00

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

Alberghiere e Ristoranti;

Residenziali fatto salvo i disposti dell'articolo 20 delle presenti Norme.

ART. 30 AMBITI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Le aree classificate dal Piano come ambiti a destinazione agricola, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In esse le concessioni di nuova edificazione potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dal titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.e i..

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici di nuova edificazione è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della legge 28/02/85 n° 47.

Nel computo della volumetria ammessa potranno essere comprese anche le aree destinate a fasce di rispetto inedificabili.

Le caratteristiche di tutte le nuove costruzioni rurali e/o di tutti gli interventi manutentivi sugli edifici esistenti, dovranno essere tali da garantire il massimo rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale locale.

Nel caso di interventi su edifici esistenti a destinazione agricola che non siano dotati di infrastrutture per l'accesso carrale è consentita la realizzazione dei percorsi necessari ad ottenere tali accessi purché vengano realizzati con dimensioni non superiori a ml. 3,00 e con manto non pavimentato né asfaltato.

E' ammessa l'eventuale realizzazione del piano stradale con materiale ghiaioso o frantumato e pressato.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici dovranno essere oggetto di specifica domanda di concessione con elaborati in scala minima 1/100 e corredati dei particolari costruttivi.

In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti e la eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 1,00 e dovranno essere finiti in pietra.

Eventuali rilevati che dessero contenimenti superiori a tale dimensione dovranno essere realizzati con la creazione di scarpate di opportuna pendenza completamente inerbite.

Ai fini di un riordino ambientale, ogni recinzione, anche se provvisoria, dovrà essere oggetto di richiesta di autorizzazione; di massima le recinzioni saranno su paletti in legno e filo zincato di h. mt. 1,20; per ragioni ambientali per comprovate esigenze specifiche, in sede di rilascio di autorizzazione potranno essere rilasciate prescrizioni specifiche.

Negli ambiti a destinazione agricola è ammessa la possibilità di insediare attività di tipo agrituristico.

Gli interventi saranno sottoposti ad una progettazione unitaria che prevederà tutte le strutture necessarie alla attività agrituristica.

Destinazioni d'uso

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

commerciali di media e grande distribuzione;

artigianali e produttive;

Alberghiere e Ristoranti.

Residenza.

Sono fatte salve le destinazioni ammesse dal censimento degli immobili in zone non urbanizzate.

ART. 31 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONE NON URBANIZZATE

Gli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono rilevati, individuati specificamente con numerazione progressiva e censiti a mezzo di schedatura che definisce le possibilità di intervento sugli immobili stessi. L'inventario, in apposita specifica scheda, descrive ciascun edificio censito segnalandone gli elementi di identificazione nonché gli elementi significativi da tutelare e valorizzare, e detta eventuali indicazioni e prescrizioni per gli interventi da effettuare sull'edificio stesso, ivi compresa l'eventuale specifica destinazione d'uso generale e/o di sue specifiche parti costitutive.

Sono ammessi, salvo diversa indicazione delle schede di censimento, tutti gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle schede solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale.

Nel caso di edifici non censiti valgono i disposti dell'articolo 62 della L.R. 12705.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dai commi precedenti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.
Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Gli interventi previsti dalle schede di repertorio oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate ed alle prescrizioni specifiche dettate dalle schede dovranno rispettare i gradi di intervento di cui al precedente articolo n°19.

Per consolidamento s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originari staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

Per rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione.

per ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Per sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Tale dimostrazione dovrà essere supportata da una relazione architettonico-strutturale sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'impossibilità del recupero della struttura esistente.

Il censimento detta specifiche prescrizioni in merito alle modalità d'intervento sulle aree scoperte di pertinenza degli immobili:

Ambiti con prescrizioni d'intervento che per connotazioni dell'impianto morfologico o per valenze di tipo ambientale sono confermati e vincolati allo stato di fatto con possibilità d'intervento con riferimento alle prescrizioni specifiche; all'interno dei quali pertanto ci si deve attenere alle prescrizioni della scheda d'intervento.

Ambiti da valorizzare per peculiarità di tipo artistico - storico - architettonico o per valenze di tipo ambientale;
anche in questo caso, seppur con interventi che possono arrivare al rifacimento e alla sostituzione si farà riferimento alle prescrizioni della scheda .

Ambiti da sostituire in alcune componenti (materiali - tipi) con interventi parziali di tipo ristrutturativo; in questo caso ad integrazione delle specifiche prescrizioni va evidenziato che gli interventi non dovranno essere sostitutivi della situazione esistente ma, partendo dallo stato di fatto, ne vanno conservati i caratteri ambientali e vanno sostituiti gli elementi in contrasto.

Ambiti da riprogettare con interventi di tipo ristrutturativo anche con trasformazioni totali;
In queste aree scoperte gli interventi globali dovranno tenere in attenta considerazione le caratteristiche di tipi, materiali e tecniche costruttive prescritti dalle presenti norme.
E' fatto obbligo l'intervento sull'area scoperta di pertinenza dell'unità edilizia secondo le prescrizioni d'intervento contestualmente alla realizzazione d'opere edilizie ad esclusione delle sole manutenzioni.

INTERVENTI EDILIZI: TECNICHE COSTRUTTIVE

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositato un abaco di materiali, colori, tecniche costruttive e tipologie architettoniche all'interno del quale potranno rientrare gli interventi edilizi sugli immobili oggetto di censimento

In alcuni casi secondo le disposizioni sotto riportate detta possibilità diverrà prescrittiva al fine di una più armonica realizzazione del recupero architettonico ed ambientale del centro storico.

1. Tecniche costruttive.

Le tecniche costruttive da adottarsi per qualsivoglia intervento edilizio dovranno essere il più aderenti possibile alle metodiche realizzative degli interventi storici.

Saranno pertanto da privilegiarsi quegli interventi che pur all'interno di un rinnovo e recupero funzionale dell'immobile conservino più complessivamente le caratteristiche anche peculiari dell'edificio esistente.

2. I materiali.

In considerazione della classificazione degli edifici e secondo i Gradi di intervento del P.R.G. si sono definite differenti possibilità di intervento sulle singole unità edilizie.

a) Elementi strutturali verticali:

le murature dovranno essere realizzate in pietrame o laterizio, i pilastri in pietra o cotto, è ammesso l'utilizzo del ferro e di cemento armato solo per interventi sugli edifici dal 4° grado e successivi.

b) Elementi strutturali orizzontali:

i solai dovranno essere con struttura lignea o eventualmente con soletta collaborante in calcestruzzo salvo che per gli edifici dal 4° grado e successivi ove è ammesso l'uso di strutture in latero cemento o ferro; è ammesso l'utilizzo di elementi orizzontali in ferro anche negli edifici dei primi tre gradi per coadiuvare le caratteristiche statiche degli elementi lignei.

c)Intonaci:

gli intonaci dovranno essere realizzati con rustico in malta e arriciatura in malta di calce o cemento. E' preferibile l'utilizzo del colore in pasta, ma sono altresì consentite le tinteggiature in opera da campionarsi. Le stesse dovranno essere realizzate con tecniche per successive velature o stracciate al fine di ottenere un effetto "di profondità" proprio del colore in pasta.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sarà visionabile un abaco di colori e materiali all'interno del quale dovrà essere effettuata la campionatura dell'intervento. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia potrà eventualmente imporre determinati cromatismi per quanto, attiene le facciate in cortina. Sono altresì ammessi interventi decorativi ispirati alla tradizione locale quali elementi di sottogronda, marcapiano e contorni di aperture.

d)Serramenti:

i serramenti dovranno essere realizzati in legno o ferro con tipologie tradizionali a specchiature ridotte. Le ante d'oscuro dovranno essere del tipo alla bergamasca o con pannellatura chiusa, eventualmente è ammessa la posa scorrevole all'interno delle murature. I colori dei serramenti dovranno essere campionati secondo l'abaco depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovranno essere privilegiate le smaltature per gli edifici con caratteri eminentemente abitativi, e le mordenzature per gli edifici con caratteri prevalentemente rurali.

Le aperture di autorimesse dovranno essere sempre rivestite con una pannellatura lignea e non potranno avere aperture se non nella misura strettamente necessaria al rispetto delle norme igienico sanitarie ed antincendio.

I portoni di ingresso dovranno essere ispirati alla tradizione locale con tipologie prevalentemente abitative o rurali in funzione del contesto.

Sono tassativamente escluse tapparelle di qualsivoglia materiale, serrande metalliche e veneziane.

e)Scale:

le scale dovranno essere realizzate con struttura portante in legno o ferro oppure in massello di pietra e finiture in pietra, legno o cotto per l'esterno, senza prescrizioni sull'interno auspicando l'utilizzo di materiali consoni alla tradizione. Per gli edifici di cui al 5° grado e successivi, qualora comprovate esigenze statiche richiedessero l'utilizzo di altre tecniche costruttive, questo potrà essere consentito dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia con l'obbligo di adottare ogni provvedimento di mascheratura delle strutture in contrasto ambientale.

Le rampe di sottoscala ed i fascioni laterali, qualora realizzati secondo i disposti del comma precedente dovranno essere sempre rivestite o intonacate. Non sono ammessi interventi che prevedano andamenti planimetrici delle scale difformi dalla tradizione con rampe rettilinee e pianerottolo.

f)Balconi e logge:

nel rispetto dell'esistente i balconi e le logge dovranno avere struttura portante coerente con il resto del fabbricato, parapetti lignei o in ferro con disegni tipici locali.

Non sono ammessi balconi a sbalzo in nessun caso e grado di intervento.

I sottologgia qualora realizzati negli edifici di cui al 4° grado e successivi dovranno essere opportunamente rivestiti con materiale ligneo o intonacati.

Negli edifici ove sia consentita la chiusura delle logge questo potrà avvenire esclusivamente con la realizzazione di serramenti ad ampia specchiatura nel rispetto della partitura di facciata a collocati sul filo interno della muratura o della pilastratura al fine di consentire una chiara lettura della partizione originaria dell'edificio.

Detta norma sarà applicata anche agli interventi di rinnovo e sostituzione qualora sia scelta la tipologia con portico e loggia.

La muratura che risultava precedentemente esterna in virtù della loggia aperta nel caso di chiusura della stessa dovrà essere considerata comunque muratura esterna e pertanto rispondere come tale alle previsioni del presente regolamento edilizio.

g)Contorni, soglie e davanzali:

tali elementi dovranno essere in pietra, legno o intonaco secondo la tradizione locale, preferibilmente in pietra di Sarnico o serena; sono esclusi serizzi e graniti.

Data l'estrema eterogeneità delle possibilità tipologiche, particolare attenzione dovrà essere posta all'insieme dell'edificio al fine di individuare il particolare di finitura più idoneo per il fabbricato oggetto di intervento edilizio. L'utilizzo di materiali tradizionali non potrà esulare da un'analisi tipologico dimensionale del singolo elemento per ottenere un effettivo recupero sia di rinnovo che di ripristino.

L'abaco depositato presso l'U. T. C. potrà essere pertanto considerato quale riferimento progettuale.

h)Canali di gronda e pluviali:

saranno realizzati in rame : pluviali a sezione circolare con terminale in ghisa, canali a sezione semicilindrica e staffe di sostegno in rame.

Raccordi, occhiuoli, cicogne dovranno essere studiati secondo gli usi della tradizione locale. Sono espressamente vietati canali e pluviali a sezione quadrata.

Lo sviluppo e le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei canali e dei pluviali dovrà rispecchiare il più fedelmente la tradizione locale, evitando sviluppi eccessivi e scossaline in testa di falda con sviluppi superiori a quelli strettamente necessari per esigenze funzionali.

i)Gronde:

le gronde dovranno avere uno sporto di misura coerente con la tipologia dell'edificio e avere foggia ispirata alla tradizione locale in funzione dei caratteri stilistici del fabbricato. Saranno pertanto da privilegiarsi, secondo l'abaco depositato le gronde lignee con sottogronda cassettonato per gli edifici con destinazione prevalentemente abitativa e con semplice travetto ed assito sovrastante per gli edifici con destinazione rurale.

Negli edifici dal 4° grado ai successivi qualora le strutture di copertura dovessero richiedere gronde con strutture non coerenti con il centro storico sarà obbligatorio il rivestimento del sottogronda.

3.Le coperture:

per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con pendenza massima pari a quella esistente o comunque non superiore al 40%, con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) o pietra locale con esclusione d'eternit, ondulux, lamiera, asfalto, tegole marsigliesi o materiali similari. Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche.

E' altresì prescritto il recupero del manto esistente se realizzato in coppi a canale o pietra per il suo riutilizzo. Le parti strutturali dovranno essere realizzate in struttura lignea eccezione fatta per gli edifici dal 4° grado e successivi.

E' ammesso l'utilizzo di manufatti in laterizio che rispondano alle esigenze estetiche della copertura per gli edifici dal 4° grado e successivi. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di camini, torrioni e prese d'aria che dovranno rispecchiare la tradizione locale nei primi casi e dovranno alternativamente risultare il più "invisibili" nei successivi.

**Fasi Progettuali ed Elaborati richiesti
per l'intervento con progetto edilizio diretto sugli edifici**

Il progetto d'intervento comprende di norma i seguenti elaborati:

- Planimetria alla scala 1: 50 e particolari alla scala 1:20 con indicazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio e nei vari locali e con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, ecc.
- Prospetti e sezioni alla scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici alla scala 1:20), delle coperture, ecc.
- Particolari architettonici esecutivi alla scala 1:20 secondo le parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.
- Relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono eseguire, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio, con precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi e delle prescrizioni d'intervento previsti dal Piano.

Al progetto dovrà essere allegata la seguente documentazione dello stato di fatto:

- rilievo dello stato di fatto alle scale 1:50 (piante, prospetti e sezioni), 1:20 (particolari architettonici e costruttivi) composti da:
 - rilievo materico-tecnologico dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterraneo compresi; delle facciate o delle fronti interne e retrostanti; sezioni significative longitudinali e trasversali;
 - rilievo del verde, con indicazioni delle essenze arboree e relative dimensioni, rilievo o indicazione di ogni elementi esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) nella scala 1:100;
 - rilievo o descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
 - documentazione storica e storiografica dell'edificio: eventuali planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterali, fotografie di epoca, ecc. (solo per i tipi di intervento di cui ai gradi 1°, 2° e 3°).
 - Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio e delle strutture dei particolari qualificanti dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, con planimetria di riferimento dei con visuali con un minimo di 5 foto d'insieme e 5 foto di dettaglio complete di didascalie.
- Relazione illustrativa dello stato di fatto.

Dovrà essere altresì allegata dichiarazione dalla quale risulti:

- che il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale interessi l'intero edificio onde evitare compresenza di porzioni di edificio con destinazioni incompatibili e proprietà diverse;
- che il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, in zona non urbanizzata, assicuri:
 - a) dotazione di acqua corrente dichiarata potabile (solo nel caso di fabbricato rurale, cap. 10 R.L.I. vigente, per l'abitazione è ammesso l'uso di acqua da pozzo o da cisterna comunque da sottoporsi a periodici accertamenti chimici e batteriologici;
 - b) smaltimento fognario conforme ai requisiti della L.R. 62/95 e Delibera Comitato Interministeriale 04.02.77;
 - c) regolare asporto e recapito dei rifiuti.

ART. 32 AMBITI BOSCHIVI DI TUTELA PAESISTICA

Laddove siano presenti delle aree Boscate il P.G.T.. individua degli Ambiti Boschivi di Tutela paesistica. In tali zone le aree a bosco ceduo o di fustaie non possono essere trasformate ad altro uso che a bosco non coltivabile a carattere forestale con piante autoctone ed adatte all'ambiente naturale locale.

Le aree boschive dovranno essere conservate con accurata manutenzione per garantire la tutela delle piante da eventuali danni.

Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 33. , per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b,c, della Legge 05/08/78 n° 457 e dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05..

Per garantire la stabilità delle scarpate e dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri di pietra.

Non è ammessa la realizzazione di nessun tipo di recinzione ad esclusione dei fili di contenimento delle mandrie; è altresì prevista la possibilità di recuperare i sentieri esistenti o storicamente riconosciuti.

ART. 33 GESTIONE DEL TERRITORIO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI AGRICOLI E NATURALI

Al fine di una corretta gestione del territorio agricolo e dell'ambiente naturale il P.R.G. prevede la possibilità di realizzare delle infrastrutture di modesta entità finalizzate alla concreta e fattiva gestione e manutenzione del territorio.

Sono pertanto ammesse negli ambiti agricoli, boschivi e di salvaguardia ambientale le seguenti opere:

Percorsi per la realizzazione di accessi carrali purché con dimensioni non superiori a ml. 3,00 e con manto non pavimentato né asfaltato; è ammessa la realizzazione del piano viario con materiale ghiaioso o frantumato e pressato.

Fabbricati accessori aventi le seguenti caratteristiche:

altezza massima in gronda: ml.2,50

Su massima: mq.12,00

distanza dai confini: in aderenza o ml.5,00

distanza dai fabbricati: ml. 20

Sono prescrittivamente vietate le costruzioni prive di tamponamenti laterali.

La possibilità di avvalersi di tale previsione è a tutti gli effetti da considerarsi una tantum non riproponibile su altri lotti della medesima proprietà.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni costruttive:

Coperture

Tetto a falde inclinate con manto in tegole a canale o similari.

Murature

In legno o pietrame a secco.

Serramenti

Il legno o ferro con tipologie tradizionali a specchiature ridotte.

Contorni, soglie e davanzali

In legno o pietra secondo la tradizione.

Gronde

In legno e sporto di misura massima ml.0,60.

ART. 34 AMBITI DI SALVAGURDIA AMBIENTALE

Le zone di salvaguardia ambientale sono individuate dal Piano con apposita campitura grafica.

In tali zone sono ammesse le attività di conduzione del fondo senza trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente.

Le aree boschive dovranno essere conservate con accurata manutenzione per garantire la tutela delle piante da eventuali danni.

Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione, per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b,c, della Legge 05/08/78 n° 457.

Per garantire la stabilità delle scarpate e dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri di pietra.

Non è ammessa la realizzazione di nessun tipo di recinzione ad esclusione dei fili di contenimento delle mandrie; è altresì prevista la possibilità di recuperare i sentieri esistenti o storicamente riconosciuti.

E' ammessa la realizzazione di accessi carrali e pedonali con sezione massima pari a ml. 3,00 e fondo non pavimentato né asfaltato. Solo in caso di comprovata necessità determinata dall'andamento altimetrico dell'accesso saranno ammessi brevi tratti pavimentati; non sono comunque realizzabili opere di contenimento fatto salvo muri a secco, con altezza massima di ml. 1,00.

ART. 35 RISPETTO CIMITERIALE

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 T.U. Leggi Sanitarie n° 1265/34 come modificato dall'art. 1 della Legge 883/57, la cui estensione è individuata nella tavola del P.R.G., sono destinate esclusivamente a cimiteri ed alle relative aree di rispetto. Vi possono tuttavia essere eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni saranno rilasciate a titolo precario.

ART. 36 AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DELLE RISORSE IDRICHE

Il Piano individua fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Tali aree sono del tutto inedificabili e costituiscono elemento di preminente interesse pubblico finalizzato alla salvaguardia ed al godimento collettivo delle sponde.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un Piano di utilizzo delle aree oggetto del presente articolo, anche con percorsi pedonali e spazi attrezzati, per il raggiungimento delle finalità di cui al precedente 2° comma.

In assenza del Piano le aree sono da considerarsi utili ai fini del computo della superficie condotta dalle singole aziende agricole e come tali computabili agli effetti della determinazione del potenziale edificatorio previsto per le zone agricole.

Il P.G.T. nella componente geologica individua con apposito segno grafico le aree di tutela e di rispetto delle risorse idriche ai sensi del D.lgs 258/2000.

Le zone di tutela assoluta, D.lgs 258/2000, art.5 comma 4, aventi estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per le zone di rispetto valgono le prescrizioni di cui al comma 5 del decreto.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencati al comma 6 del decreto, entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo criteri temporale o idrogeologico (DGR 6/15137 del 27/06/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Parte Terza**Normativa del Piano dei Servizi****ART. 37 AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE****PS1 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono compresi in tali Zone:

- 1) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
- 2) Aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- A) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05/08/78 n° 457. L'intervento sarà attuato dalla Pubblica Amministrazione o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- B) Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'articolo N°7 della Legge Regionale 15/01/01 n° 1, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere esteso all'intera area.

PS2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

Sono compresi in tali Zone:

- 1) Gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- 2) Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 3) Nell'esercizio della pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- A) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura religiosa sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05/08/78 n° 457.
- B) Le aree per le attrezzature di interesse religioso, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse comune così come previste dall'articolo N°72 della Legge Regionale 11/03/05 n° 12.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Progetto Edilizio che dovrà comunque essere esteso all'intera area.

PS3 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE SCOLASTICO

Sono compresi in tali Zone:

Aree per l'istruzione primaria localizzate dal P.R.G. per singoli impianti;

(comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi relative alle attrezzature di pertinenza).

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

A) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura scolastica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05/08/78 n° 457. L'intervento sarà attuato dalla Pubblica Amministrazione o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

B) Le aree per le attrezzature di interesse scolastico, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'articolo N°7 della Legge Regionale 15/01/01 n° 1, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere esteso all'intera area.

PS 4 AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Nelle aree per attrezzature speciali e per impianti tecnologici indicate in planimetria, ove non siano riportati specifici indici di edificabilità, è possibile realizzare una Su pari a 0,35 mq./mq.

L'altezza massima ed il rapporto di copertura saranno di volta in volta fissati dal Comune tenendo conto anche delle esigenze di carattere ambientale, paesistico e delle caratteristiche dell'edilizia circostante.

Per l'utilizzazione delle singole aree dovrà essere presentato uno studio generale planivolumetrico esteso all'intera area.

PS 5 AREE DI VERDE PUBBLICO

Sono compresi in tali Zone:

Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano, per la realizzazione di spazi di verde a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici coperte a giardino o parco, o attrezzature sportive con opportuno studio della viabilità pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione in tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale: mc. 200 mc.
- sup. cop. max: mq. 60 mq.
- H max: ml. 3,50 ml.

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scapito degli oneri di urbanizzazione.

E' ammesso previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale l'utilizzo del sottosuolo per realizzare aree di sosta veicolare, box interrati e corselli di accesso e servizio.

Il Piano indica l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.

La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.

Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco e lo sport, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro.

I parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale, anche nel caso di interventi privati in convenzione.

In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi; è ammessa l'edificazione anche da parte dei privati proprietari con rapporto fra superficie coperta e superficie disponibile pari a 1/50, altezza massima di mt. 5,00 e con destinazione per pubblici esercizi (bar, trattorie e simili).

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 31 della Legge 457/78 nonché la ristrutturazione interna.

PS 6 AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli.

Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati, che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione d'attrezzature a scomputo degli oneri d'urbanizzazione, come previsto dalla Legge 28/01/77 n° 10.

E' sempre possibile previo convenzionamento con l'amministrazione pubblica realizzare aree di sosta veicolare e box interrati.

I parametri edilizi e d'occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale, anche nel caso d'interventi privati in convenzione.

In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

ART. 38 MONUMENTI, MANUFATTI ED EDIFICI INTANGIBILI DA SALVAGUARDARE E RESTAURARE

Il Piano individua degli immobili siti in zone urbanistiche diverse che per caratteristiche edilizie, tipologiche, architettoniche o ambientali debbano essere specificatamente tutelati.

Per detti edifici ad integrazione della singola destinazione di zona si dovrà verificare la possibilità di intervento edilizio con il 3° grado di intervento facendo riferimento alla relativa classificazione di cui all'articolo n°19 delle presenti N.T.A..

Al fine di conservare la testimonianza di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

E pertanto negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.

ART. 39 CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE

Il Piano non prevede in considerazione della peculiarità del territorio l'insediamento di esercizi commerciali di media e grande distribuzione limitando tali previsioni agli esercizi commerciali di vicinato. Per detti esercizi il Piano prevede attraverso specifica indagine di carattere urbanistico commerciale le dotazioni di infrastrutture ed attrezzature di supporto anche nella ipotesi di mutamento di destinazione d'uso ammessa.

ART. 40 ENERGIA ELETTRICA.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per le cabine elettriche secondarie esistenti. E' inoltre consentita la creazione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, di quando vi sia dimostrata necessità, di nuovi corridoi elettrici secondo le procedure della L.R. n° 52 del 16.08.1982.

La tavola di azzonamento individua linee di arretramento degli elettrodotti secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Tali linee vanno considerate come indicative e le distanze indicate potranno essere modificate in funzione di eventuali modifiche della inerente normativa.

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL' ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell' energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l' altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 metri salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta- all' approvazione dell' Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;:
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n° 227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all' atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell' ENEL che attesti l' avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell' energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l' Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l' inserimento e l' aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132 - 220 - 380 KV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n°10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 kV > 10 metri da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 kV > 18 metri da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 kV > 28 metri da qualunque conduttore della linea.

ANTENNE

Non è ammessa la realizzazione sull'intero territorio comunale di impianti di antenne e relativi tralicci in considerazione delle peculiarità ambientali dei luoghi.