

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1) FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ambito di applicazione delle vigenti norme è l'intero territorio comunale, nei modi indicati dagli elaborati componenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Nazionale e Regionale vigente.

Ogni intervento urbanistico ed edilizio da realizzarsi nel territorio comunale deve rispettare le norme e le indicazioni di previsione contenute nel Piano di Governo del Territorio, oltre che le normative del Regolamento Edilizio Comunale e le leggi vigenti a carattere Nazionale e Regionale.

In caso di contrasto, le presenti norme tecniche di attuazione, prevalgono comunque sulle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 2) ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA 8/NORD E TAVOLA 8 /SUD ove sono evidenziati gli ambiti, vincoli , previsioni di Piano, ecc in scala 1/2000

TAVOLE 9/a 9/b - 9/c - 9/d - 9/e- 9/f contenti le destinazioni d'uso e delle tipologie d'intervento Queste sono state riprese in modo integrale dal P.R.G. VIGENTE

ART. 3) MODALITA' DI INTERVENTO DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Primaluna , redatto ai sensi degli artt. 3 –10 della L.R. 12/05 e s.m.i., si attua mediante: strumenti di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici edilizi diretti (permessi di costruire - D.I.A. denunce di inizio attività;) ed interventi edilizi indiretti (Piani attuativi - Piani negoziati).

Opere pubbliche in conformità al D.lgs 163/06.

A) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

In tutto il territorio comunale si applica l'intervento edilizio diretto ove non sia prescritto l'intervento urbanistico indiretto, in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente.

Negli ambiti ove è prescritto l'intervento urbanistico indiretto, successivamente all'approvazione dello specifico piano attuativo, si applica l'intervento edilizio diretto.

- 1) **permesso di costruire** (DPR 380/01 CAPO II; art. 33 L.R. 12/05)
- 2) **D.I.A.** (Denuncia di Inizio Attività - DPR 380/01 CAPO III; art. 41 L.R. 12/05)

B) INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI

Sono i piani attuativi ed i piani negoziati previsti dalla normativa statale e regionale.

NORME PROCEDURALI

ART. 4) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO ESTENSIONE TERRITORIALE

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 3/b avviene secondo le procedure previste dalla L.R. 12/05 art. 14 – art. 25 – art. 87.

L'estensione territoriale dei piani dei attuativi o negoziati é individuata **nelle tavole di previsioni di Piano**, allegate al PGT.

I piani attuativi sono numerati e delimitati da apposito simbolo numerico romano. (si sviluppano a volume per gli interventi di tipo residenziale ed a SLP per edifici produttivi e commerciali , standard da cedere, distanze da rispettare, ecc.

L'estensione territoriale dei piani, siano essi negoziati, di lottizzazione, particolareggiati, di recupero, di edilizia economica popolare e dei piani per insediamenti produttivi viene determinata con delibera del Consiglio Comunale istitutiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi entro gli ambiti territoriali ad essi subordinati ed individuati nelle tavole di previsione di Piano e poi riportate nel Piano delle Regole .

Nella determinazione di tale estensione, dovranno osservarsi i criteri specifici di legge per ogni tipo di strumento attuativo nonché criteri di funzionalità esecutiva per ogni ambito interessato.

I piani attuativi sono normalmente di iniziativa privata, ma possono essere promossi dalla Amministrazione Comunale quali piani d'ufficio quando risulta accertata, nei modi di legge, l'inerzia dei proprietari interessati. (art. 12 L.R. 12/05).

Atti minimi componenti i Piani Attuativi e i Piani negoziati

Sono costituiti dai seguenti elaborati essenziali e dovranno essere sottoposti alle approvazioni previste dalle vigenti norme in materia; dovranno inoltre prevedere le cessioni od il vincolo ad uso pubblico di una porzione delle aree interessate oltre al contributo di costruire.

I piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrativa dell'intervento, con riferimento alle previsioni del PGT.
- 2) Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.
- 3) Estratto catastale con particelle interessate all'intervento e singole proprietà con copia

degli atti di provenienza.

- 4) Estratto dello strumento urbanistico vigente o adottato con relative norme.
- 5) Significativa documentazione fotografica dei luoghi, con vedute panoramiche e simulazione fotografica di inserimento dell'intervento.
- 6) Rilievo quotato con indicazione del punto fisso con quota di riferimento, curve di livello dello stato di fatto dei luoghi e zone limitrofe, eventuali beni vincolati da leggi nazionali, piantumazioni esistenti, urbanizzazioni presenti, etc.; il tutto in scala non minore di 1/200.
- 7) Calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo.
- 8) Progetto planimetrico e sezioni longitudinali e trasversali quotate.
- 9) Progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici.
- 10) Dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica e definite con la P.A.. La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata.
- 11) Progetto planivolumetrico.
- 12) Materiali, tipologie e coloriture esterne di finitura degli edifici.
- 13) Previsione della tipologia della piantumazione esterna delle zone a verde ed idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno.
- 14) Relazione geologica in conformità al Piano Geologico allegato al PGT.
- 15) Schema di convenzione.

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre delle lievi modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano, e da non ridurre o modificare le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dalla P.A..

Per i Piani di Recupero, deve essere allegato oltre a quanto previsto per gli altri Piani Attuativi anche: lo stato di fatto degli edifici esistenti; le destinazioni d'uso; le tipologie strutturali, architettoniche, le planimetrie di tutti i piani e delle coperture i prospetti e le sezioni significative; nonché un'adeguata documentazione fotografica degli edifici e delle aree di pertinenza degli stessi.

16) tutti gli interventi edilizi, che modificano l'aspetto esterno degli immobili, posti in zona di vincolo ambientale d. lgs. 42/04, dovranno seguire la normativa prevista dalla DGR 8/2121 DEL 2006

ART. 5) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E NEGOZIATI

La convenzione di cui all'art. 4 punto 15), è parte integrante dei piani attuativi ed in tal senso dovrà prevedere:

- 1) le modalità e i tempi di esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) l'assunzione a carico delle proprietà interessate della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PGT, nonché le modalità e i tempi alla loro realizzazione e trasferimento al Comune se si tratta di opere oppure le modalità e i tempi di versamento se si tratta di contributi finanziari;
- 4) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione, suddette garanzie non potranno essere inferiori al 100 % del costo delle opere di urbanizzazione, stimate sulla base del vigente bollettino della camera di Commercio.

Nel caso che il Piano Attuativo comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate dovrà essere fatto in proporzione diretta all'edificazione spettante a ciascuna di esse.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione saranno determinate dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione delle zone interessate, alle previsioni di PGT ed agli eventuali programmi di attuazione o programma delle OO.PP.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità di volume degli edifici di uso privato previsti dalla lottizzazione e potrà anche essere globalmente indirizzata alla esecuzione di una sola di tali opere.

L'entità di tale quota sarà stabilita dalla Amministrazione Comunale in relazione al Piano dei Servizi.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, (opere ed aree) potranno essere in tutto o in parte valutati al loro costo o valore di mercato ed essere monetizzati, si esclude la monetizzazione per le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere eseguite dai lottizzanti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare la cessione di aree di urbanizzazione secondaria nei casi in cui lo riterrà più opportuno nell'interesse pubblico.

In tali casi la convenzione specificherà le modalità e i tempi per il versamento al Comune delle somme così valutate.

Il Comune userà tali fondi nelle forme di legge per l'attuazione di opere di urbanizzazione.

In ogni caso la convenzione deve osservare i disposti di cui all'art. 46 della L.R.12/05.

ART. 6) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/05. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del D.lgs. 42/04.

ART. 7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA D.I.A.

La domanda sarà presentata nel numero minimo di 2 copie di cui una in bollo, è dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- 1) estratto mappa, stralcio del documento di Piano, norme di PGT;
- 2) planimetria generale del lotto, con indicazione del caposaldo di riferimento, distanze dagli edifici circostanti rispetto all'edificio in progetto, distanze da confini e strade, sezioni quotate indicanti eventuali scavi e riporti;
- 3) planimetria quotata in scala 1:100 dell'opera in progetto, comprensiva di dimensioni aperture, superfici lorde di pavimento, volumetrie, destinazione d'uso dei locali, piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi e materiali di finitura esterni;
- 4) planimetria dei sottoservizi, sistemazioni esterne con indicazione della piantumazione, muri di contenimento, passaggi carrali e pedonali;
- 5) documentazione relativa alla predisposizione del calcolo per il contributo di costruire;
- 6) documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa fotografica;
- 7) documentazione specifica per ogni singolo caso, qualora ne ricorressero gli estremi, ai sensi della normativa vigente (ex d.lgs 192/05 e s.m.i., L. 46/90; L.13/89; D.lgs. nr 42/04; prevenzione incendi, igienico sanitaria, ecc)

ART. 8) CONTRIBUTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e, l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire rilasciato dall'organo competente dell'Amministrazione Comunale o alla presentazione della D.I.A.; è sempre fatto salvo il vincolo del D.lgs 42/04.

Il contributo di costruire comprendente gli oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre che il costo di costruzione, deve essere versato al Comune nelle modalità indicate dalla L.R. 12/05 capo IV, ed artt. 16-19 del DPR 380/01; sono esclusi dal versamento del contributo di costruire gli interventi rientranti nei casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/01.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere nell'istanza di permesso di costruire o D.I.A., di realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria come stabilito dall'art. 45 della L.R. 12/05.

Tutto quanto concerne le modalità e i tempi di versamento dei contributi dei Permessi di

Costruire o D.I.A., destinazione dei proventi, sanzioni amministrative e penali, norme transitorie e tributarie è stabilito dal DPR 380/01.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/04.

ART. 9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI LICENZA D'USO DEGLI IMMOBILI (ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ)

La richiesta di agibilità degli immobili, dovrà essere presentata in ottemperanza a quanto specificatamente previsto in materia dal DPR. 380/01.

Prima o contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità dell'immobile, dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- dichiarazione del D.L. secondo i disposti del DPR. 425/94
- dichiarazione di conformità degli impianti;
- accatastamento;
- collaudo statico ;
- dichiarazione igienico sanitaria;
- certificazione di prevenzione incendi;
- certificazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/05 e s.m.i.

INDICI – PARAMETRI – DEFINIZIONI - CLASSIFICAZIONI

ART. 10) OPERE DI URBANIZZAZIONE L.R. 12/05 ART. 44 (EX L 847/64)

Per opere di urbanizzazione primaria art. 1 lettera b, sono da intendersi:

- 1) strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio;
- 2) rete di fognatura;
- 3) rete acquedottistica;
- 4) rete di energia elettrica;
- 5) rete gas;
- 6) pubblica illuminazione;
- 7) spazi di verde attrezzato;
- 8) impianti cimiteriali;

Per opere di urbanizzazione secondaria, art. 1 lettera c, sono da intendersi :

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo;
- 3) mercati di quartiere;
- 4) delegazioni comunali;
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) aree a verde di quartiere;
- 7) impianti sportivi di quartiere;
- 8) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

ART. 11) DOTAZIONE DELLE MINIME URBANIZZAZIONI

Tutte le nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni ed ampliamenti di edifici, residenziali, commerciali, ricettivi e produttivi, dovranno prevedere le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di sosta, ecc.);
- b) le condotte per lo scolo delle acque chiare e nere, i relativi impianti di depurazione e opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie; (regolamento Regionale nr 2-3-4- del 24/3/2006);

- d) le condotte per l'erogazione del gas domestico (ove esistente);
- e) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a);
- f) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi;
- g) le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni.

Per gli immobili di tipo residenziale

Le nuove costruzioni dovranno avere un'area a parcheggio privato in ragione di almeno 1mq/10mc di volumetria residenziale (come previsto dalla L. 122/89 art. 2- e L.R. 12/05 capo II).

Per interventi di edifici plurifamiliari è necessario individuare ed asservire alle singole U.I. l'area di competenza di parcheggio privato.

Per gli immobili da realizzarsi in ambiti produttivi di espansione soggetti a P.A., l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 10% della superficie lorda di pavimento produttiva, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico o convenzionato; (si dovranno inoltre reperire le aree a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 art. 2- e L.R. 12/05 capo II, in ragione del 10% del volume virtuale calcolato moltiplicando la SLP del fabbricato x altezza virtuale di mt 2,70 per singolo piano) .

Per gli insediamenti di carattere commerciale, direzionale e ricettivo, l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, (si dovranno inoltre reperire le aree a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 art. 2- e L.R. 12/05 capo II, in ragione del 10% del volume virtuale calcolato moltiplicando la SLP del fabbricato x altezza virtuale di mt 2,70 per singolo piano)

Per gli insediamenti culturali e ricreativi l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 50% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. (si dovranno inoltre reperire le aree a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 art. 2- e L.R. 12/05 capo II, in ragione del 10% del volume virtuale calcolato moltiplicando la SLP del fabbricato x altezza virtuale di mt 2,70 per singolo piano).

Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovranno prevedere gli spazi di stazionamento privato, come previsto nei punti precedenti, fatta eccezione per gli edifici ubicati nell'Ambito 1 (ex zona A vecchio Nucleo) qualora dimostrata l'impossibilità di reperimento degli stessi.

In tutti gli ambiti del territorio comunale compresi gli ambiti a verde ambientale, verde agricolo e montano è possibile realizzare cabine elettriche , manufatti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani , è fatto salvo il vincolo di cui al T.U. 42/04

ART. 12) LOTTO EDIFICABILE

Sono considerate aree di pertinenza urbanistica, si può anche far riferimento alla particella

catastale, il lotto o i lotti utilizzati per gli interventi di nuovi edifici, con applicazione degli indici edilizi ed urbanistici, previsti dal Piano delle Regole.

Tali aree devono essere indicate in modo chiaro ed inequivocabile ed essere vincolate all'edificio realizzato, in modo da non poter essere riutilizzate ai fini edificatori, anche a seguito di frazionamenti o passaggi di proprietà.

I richiedenti il permesso di costruire, devono allegare alla domanda, ove necessario, atto unilaterale di impegno per asservimento volumetrico da perfezionarsi con atto pubblico, trascritto a loro cura e spese a favore del Comune, presso la conservatoria dei Registri immobiliari, prima del rilascio della permesso di costruire.

ART. 13) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti e realizzati prima dell'adozione del Piano di Fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.4773 del 23 luglio 1976, l'area di pertinenza è quella che risulta indicata negli elaborati allegati alla pratica di licenza edilizia rilasciata al proprietario, indipendentemente dai successivi frazionamenti o trasferimenti. Oppure rilevati ed individuati dalle particelle catastali.

L'area acquisita o frazionata dopo la data di approvazione del Piano di Fabbricazione ed edificata è quella risultante dagli atti di asservimento stipulati e trascritti a favore del Comune di Primaluna.

In caso di assenza dell'atto di asservimento, si considera il lotto identificato nella licenza edilizia, con indicate le particelle catastali individuate o cedigiate al fabbricato .

Ove il vincolo di pertinenzialità non fosse riscontrabile da documenti avente valore formale, si assume come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria per realizzare tale volumetria, prendendo come parametri edilizi ed urbanistici quelli previsti dal Piano delle Regole relativamente all'ambito ove ricade il fabbricato.

Eventuali percentuali di lotti liberi di asservimento volumetrico possono essere utilizzati ai fini volumetrici per nuove edificazioni ed ampliamenti nel rispetto dei nuovi indici fissati dalle presenti norme.

ART. 14) MODIFICA DI DESTINAZIONE DI AREA A STANDARD

Le aree previste a standard nel presente strumento urbanistico comunale, potranno essere variate di destinazione d'uso pubblico con deliberazione del Consiglio Comunale (art. 9 comma 15 della L.R. 12/05).

ART. 15) INDICI EDILIZI E PARAMETRI URBANISTICI

Lo sviluppo edilizio ed urbanistico del territorio comunale è regolamentato dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Tutti gli interventi edilizi in progetto dovranno tener conto degli edifici esistenti sul lotto.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, sentite le Commissioni, Edilizia e Paesaggio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria di un intervento edilizio ed urbanistico, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per lotti o porzioni di intervento.

Gli indici urbanistici devono rispettare le presenti norme e vincoli dettati per singolo ambito come di seguito indicato:

a) **St** = *superficie territoriale (mq.)*

È la superficie complessiva dell'area d'intervento, comprensiva delle aree necessarie alle urbanizzazioni primaria e secondaria. E' da intendersi l'area compresa nel perimetro del piano attuativo o nell'ambito di trasformazione. Ambiti indicati nelle tavole del Piano delle Regole

b) **Sf** = *superficie fondiaria (mq.)*

È la superficie di ogni singolo lotto edificabile, calcolata al netto delle aree previste o utilizzate per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza del lotto.

La Sf costituisce riferimento per il calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento ammissibile sul lotto di proprietà del richiedente il permesso di costruire, al netto di eventuali superfici di terreno destinate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, ad uso pubblico e pertanto prive di capacità edificatoria (rettifiche stradali, etc.).

c) **Df** = *densità di fabbricabilità fondiaria (mc/mq - mq/mq.)*

È il volume o la superficie lorda di pavimento, massimi costruibili per mq. di superficie fondiaria.

Sono esclusi i lotti già saturi ed asserviti ad edifici esistenti.

Sono ammesse le trasposizioni volumetriche e di superficie lorda di pavimento, tra lotti appartenenti agli stessi ambiti (residenziale, produttivo, ecc), da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune prima del rilascio del titolo abilitativo Permesso di costruire o D.I.A..

d) **Dt** = *densità di fabbricabilità territoriale (mq./mq.)*

È il volume o la superficie lorda di pavimento, massimi costruibili per mq. di superficie territoriale.

e) **Sc** = *superficie coperta (mq.)*

È la superficie presa sul piano orizzontale delle parti costruite fuori terra, di edifici principali ed accessori, porticati, tettoie, magazzini, box, delimitate da murature perimetrali queste comprese, con esclusione delle piscine e delle parti aggettanti aperte (quali sporti di gronda, balconi, ecc.) con sbalzo inferiore o uguale a mt 1,50; nel caso di profondità maggiore, suddette parti verranno computate integralmente.

Sono altresì esclusi i piani di carico nelle zone industriali. Sono inoltre escluse le vasche all'aperto, le aie e le concimaie, in zone dedite all'agricoltura.

f) **Rc** = *rapporto di copertura (%)*

È il rapporto numerico, fra la superficie coperta del fabbricato (S_c) con le limitazioni del punto e), e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza (S_f).

g) **Slp** = *superficie lorda di pavimento (mq.)*

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi, o sottotetti agibili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

le superfici dei pergolati, dei gazebo, degli aggetti aperti, delle terrazze, dei balconi, delle logge e dei portici, che abbiano superficie lorda non superiore al 35% della SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti;

le parti delle pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n. 26/1995, eccedano lo spessore di 30 cm. sino ad un massimo di 25 cm.

gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte su tre lati a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 1.50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni, se assoggettati ad uso pubblico.

i) **Sdr** = *superficie drenate (mq.)*

È la superficie scoperta e drenate di pertinenza dei fabbricati, da non adibirsi a posti auto o a qualsiasi tipo di deposito, non deve essere inferiore al 30% della superficie fondiaria, per i complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali (art. 3.2.3 R.L.I.).

All'interno dei Piani Attuativi, per il raggiungimento di tale parametro, concorreranno anche le aree a verde individuate come standard.

l) **H** = *altezza degli edifici (ml.)*

Rappresenta l'altezza massima (ml) raggiungibile dagli edifici dal suolo su cui insistono.

1) L'altezza di un fabbricato residenziale, è da verificare su ogni prospetto, è misurata in verticale, viene misurata a partire dal piano di spiccato naturale di terreno esistente prima delle opere, sino, all'intradosso dell'imposta di gronda (presa sul filo esterno del muro) .

In zone con terreno in pendenza è ammesso nel prospetto verso valle un aumento fino alla misura massima di mt. 1.00 rispetto all'altezza di zona, quando risulti necessario avvalersi di questa norma il prospetto opposto dovrà ridurre le altezze in proporzione simile all'aumento utilizzato.

Nel caso di edifici gradoni, l'altezza deve essere verificata per ogni singola parte.

Sono escluse da detti limiti di altezza le attrezzature tecnologiche, campanili, serbatoi, ect, sentito in merito anche il parere della commissione paesaggio.

I locali non abitabili o inagibili dovranno avere altezza massima mt 2,40

2) L'altezza per gli edifici produttivi è misurata dal piano di spiccato, o piano di

pavimento se questo posto ad una quota inferiore alla quota 0.00 di riferimento, sino alla quota d'imposta della copertura.

Per piano di spiccato o quota 0.00 si intende, la quota del marciapiede antistante l'ingresso del lotto o dell'edificio.

Previa puntuale valutazione del competente Servizio Tecnico Comunale, sentito in merito anche il parere della commissione edilizia e del paesaggio, potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite, nell'ambito edificato, quando si tratti di torri campanarie, di ciminiera e di altre speciali attrezzature ed impianti tecnologici,(carri ponte) nonché, per edifici pubblici o di uso pubblico.

Per gli edifici privi di sporto o coronamento l'altezza è misurata dal piano di spiccato al piano di imposta della copertura.

ART. 16) VOLUME V (MC)

All'interno del territorio comunale sono possibili accorpamenti volumetrici e trasposizione volumetriche, nei diversi ambiti residenziali, ad eccezione dell'ambito di Vecchio Nucleo, e nell'ambito agricolo, sono fatte salve le distanze tra edifici, strade e confini e le altezze di ambito.

I richiedenti il permesso di costruire, devono allegare alla domanda, ove necessario, atto unilaterale di impegno per asservimento volumetrico da perfezionarsi con atto pubblico, trascritto a loro cura e spese a favore del Comune, presso la conservatoria dei Registri immobiliari, **prima del rilascio del permesso di costruire**.

E' il volume edilizio che emerge dal terreno, preso dal piano di spiccato naturale esistente prima delle opere, (derivante dal prodotto della superficie lorda di pavimento dell'immobile, moltiplicata per l'altezza reale dei singoli piani del fabbricato, ad esclusione dell'involucro edilizio, muri e solai d'ambito, quando rientrano nei disposti della L.R. 33/07 e della circolare esplicativa contenuta nella D.G.R. 7 agosto 2008 nr 8935).

È da considerarsi volume edilizio anche la parte interrata o seminterrata di locali abitabili o agibili.

E' altresì conteggiata volumetricamente la parte di locali accessori seminterrati, per la sola parte emergente dal terreno naturale esistente prima dei lavori.

Per solai in pendenza si calcola, con riferimento alla media delle altezze, rispetto al piano di spiccato del marciapiede.

Sono inclusi nel calcolo volumetrico i bow-windows, loggiati, porticati, posti oltre il piano terreno,

il sottotetto quando la sua altezza interna media è superiore o uguale a mt 1,70

la pendenza massima consentita delle falde è del 40%

Sono esclusi dal computo volumetrico:

- i porticati posti al solo piano terreno quando siano assoggettati a passaggio o uso pubblico,
- i porticati posti al solo piano terreno aperti su tre lati, quando hanno una profondità minore uguale a mt 3,00
- tettoie aperte su quattro lati, ed abbiano altezza media di mt 2,40
- lesene, fasce marcapiano, elementi decorativi,
- i locali accessori di edifici residenziali, posti a piano interrato, oppure parzialmente interrati per la parte entro il profilo naturale del terreno prima delle opere (cantine , cavedi, centrali termiche, vani tecnici per ascensori, box , ecc) ed abbiano altezza interna minore o uguale a mt 2,40

ART. 17) CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI

I sottotetti non abitabili e comunque con altezza media interna, minore a mt 1,70 ed il piano di imposta della falda del tetto ha altezza massima cm 55, privi di accesso diretto con scala fissa sia interna che esterna al fabbricato, di aperture in falda, ad eccezione del solo lucernario per ispezionare il tetto, non sono soggetti al calcolo della Snr di cui all'art. 8 del D.M. 10/5/77, ed al calcolo del volume di cui al precedente art. 16.

In tutti gli altri casi saranno conteggiati come Snr.

ART. 18) DISTANZE TRA EDIFICI (DE – MT.) AD ECCEZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

L'edificazione nei singoli ambiti deve rispettare le minime distanze imposte dall'art. 9 del Decreto Interministeriale nr 1444 del 2/4/1968.

Detta verifica è da farsi anche per il recupero del sottotetto, quando vi è innalzamento delle falde di oltre un metro dal profilo esterno della copertura esistente.

La distanza minima presa in piano tra pareti finestrate e non finestrate antistanti, di edifici o di sporti con profondità maggiore di mt 1,50 non potrà mai essere inferiore a mt 10,00.

Tale misura è da calcolarsi perpendicolarmente ad ogni prospetto del fabbricato interessato.

ART. 19) DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI (DC – MT.)

È la minima distanza presa in piano, **misurata a raggio**, tra il perimetro del corpo di fabbrica, o sporti superiori a mt 1,50, ed il confine del terreno di pertinenza; tale misura non potrà mai essere inferiore a mt. 5,00.

È ammessa l'edificazione a confine, convenzionata da parte di proprietari di terreni confinanti, da trasciversi anche a favore del Comune, fatta eccezione nei casi in cui essa è espressamente esclusa dalle presenti norme.

Detta verifica è da farsi anche per il recupero del sottotetto, quando vi è innalzamento delle falde di oltre un metro dal profilo esterno della copertura esistente.

Su terreni in pendenza, è ammessa l'edificazione a confine quando la sagoma d'ingombro del nuovo edificio non supera il piano naturale del terreno soprastante.

I muri di sostegno che abbiano un'altezza media maggiore a metri 2,40 (metri due, quaranta) presa dal profilo naturale del terreno esistente, devono rispettare la distanza minima di mt 5 dal confine .

ART. 20) DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE (DS – MT.)

Nei singoli ambiti normati sono previste ed indicate le distanze minime da rispettare. Per definizione di strada si fa riferimento all'art. 2 del vigente codice della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Per larghezza della strada si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza , lo spazio carrabile.

A) All'interno del perimetro del centro abitato, (definito dall' art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.)

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e più precisamente:

- a) 30 mt per strade di tipo A
- b) 20 mt per strade di tipo B
- c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:
 - mt 5,00 per strade di larghezza fino a mt 7,00
 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00
 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

- a) 3,00 mt per strade di tipo A
- b) 2,00 mt per strade di tipo D
- c) per le altre strade, non normate dal precedente comma, l'allineamento delle

recinzioni a quelle esistenti sarà autorizzato, previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo, in caso di futuro allargamento stradale da parte della Pubblica Amministrazione.

B) Per strade ubicate fuori dal centro abitato (definito dall' art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.)

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 28 del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice e più precisamente:

- a) 60 mt per strade di tipo A
- b) 40 mt per strade di tipo B
- c) 30 mt per strade di tipo C
- d) 20 mt per strade di tipo F, e strade comprese in tutte le zone E
- e) 10,50 mt dalla linea di mezzeria di "strade vicinali" come definito dall'art. 3 comma 1 nr 52 del Codice della Strada.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- a) 5,00 mt per strade di tipo A - B
- b) 3,00 mt per strade di tipo C - F
- c) per le altre distanze da rispettare dal ciglio stradale, di alberi, siepi ecc., si fa riferimento al citato articolo 26 commi 5-6-7-8-9 del Regolamento di Attuazione del Codice.

C) Accessi e diramazioni:

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, non possono essere realizzati nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi e le diramazioni dovranno essere realizzati in conformità all'art. 24 delle presenti norme, nonché all'art. 22 del Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per la costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

- a) 3,00 mt per strade di tipo A

- b) 2,00 mt per strade di tipo D
- c) per le altre strade, non normate dal precedente comma, l'allineamento delle recinzioni a quelle esistenti sarà autorizzato, previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo, in caso di futuro allargamento stradale da parte della Pubblica Amministrazione.

D) Per Piani Attuativi:

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e più precisamente:

- a) 30 mt per strade di tipo A
- b) 20 mt per strade di tipo B
- c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:
 - mt 5,00 per strade di larghezza fino a mt 7,00
 - mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00
 - mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

STRADE PRIVATE

Chiunque, intenda di procedere alla formazione di nuove strade o adeguare quelle esistenti anche previste nel Piano delle Regole deve richiedere il dovuto permesso di costruire. Resta ferma la competenza degli organi sovracomunali per parere di cui al D.lgs 63/08 ex 42/04 ;

ART. 21) DISTANZE DAGLI AMBITI CON DESTINAZIONE A STANDARD (ESISTENTI O IN PROGETTO)

È la distanza misurata dal confine della zona con destinazione a standards al fabbricato, presa ortogonalmente ai fronti antistanti; non deve essere inferiore a mt 3,00.

ART. 22) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA

Sono da computare nel numero dei piani fuori terra tutti i piani abitabili o agibili, ed anche quelli parzialmente interrati che presentino comunque le caratteristiche di abitabilità o agibilità.

ART. 23) COSTRUZIONI ACCESSORIE, MANUFATTI DECORATIVI ED AUTORIMESSE

Le costruzioni accessorie non sono conteggiate volumetricamente (ripostigli, legnaie, tettoie, piccoli depositi domestici, o per giardinaggio e simili), e saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- abbiano superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 10% della slp dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, con limite massimo di mq 10,00;
- abbiano altezza massima al colmo e/o estradosso della soletta di copertura in caso di copertura piana, non superiore a mt. 2,40 con riferimento al piano naturale di campagna, esistente prima dei lavori;
- siano organicamente ed architettonicamente inseriti nel contesto circostante o addossati a corpo di fabbrica principale;
- la tipologia costruttiva e i materiali di finitura dovranno conformarsi all'ambito e agli edifici circostanti, si escludono pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.

Suddetti manufatti, sino alla concorrenza del 10% della Slp dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non rientrano nel calcolo della superficie coperta. Le costruzioni accessorie non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza minima dal confine di mt 1,50.

Su terreni in pendenza, potranno essere poste a confine, purchè la copertura non sia superiore al piano di campagna soprastante e confinante .

I manufatti decorativi (pergolati, gazebo, bersot, ecc.) saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- siano ricompresi nel 20% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, con limite massimo di mq 18,00;
- siano esclusivamente realizzati in legno o ferro, non abbiano nessun tipo di tamponamento laterale fisso o amovibile e la copertura sia del tipo a tralicciato aperto o con tenda;
- abbiano altezza massima non superiore a mt. 3,00 con riferimento al piano naturale di campagna;

Suddetti manufatti sino alla concorrenza del 20% della Slp dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non rientrano nel calcolo della superficie coperta. I manufatti decorativi non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza dal confine, di mt 1,50.

Su terreni in pendenza, potranno essere posti a confine, purchè la copertura non sia superiore al piano di campagna soprastante e confinante .

Le superfici delle costruzioni accessorie e dei manufatti decorativi, sono da intendersi quali superfici accessorie e pertanto soggette al pagamento del costo di costruzione di cui all'art. 8 del D.M. 10/05/1977.

Le attività ricettive quali bar, ristoranti, pizzerie e simili, possono realizzare strutture in metallo o legno chiuse con vetro per una superficie massima (SLP) di mq 150 e di altezza di mt 3,00 misurata dal pavimento all'estradosso della copertura, in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di ambito, mentre sono fatte salve le distanze di Codice Civile e le distanze dalle strade sia pubbliche che private. Tali strutture dovranno essere idoneamente mitigate con essenze arboree e smantellate nel caso venga chiusa l'attività.

Le autorimesse, saranno assentibili in deroga qualora posseggano i seguenti requisiti:

- che siano asservite ad edifici esistenti, ristrutturati o che hanno subito cambi di destinazione d'uso, prima dell'entrata in vigore della Legge n. 122/1989 e siano conformi alla stessa L.R. n. 12/05 art. 66-67-68-69 ;
- che abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,40;
- per terreni in pendenza che pianeggianti si considerano corpi di fabbrica interrati se emergono per un massimo di mt 1,00 dal profilo naturale del terreno,
- che abbiano superficie utile massima di mq. 18,00 per ogni unità immobiliare alla quale sono asserviti.

La tipologia costruttiva e i materiali di finitura delle succitate autorimesse, dovranno conformarsi all'ambito e agli edifici circostanti, escludendo pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.

Non sono mai derogabili le distanze minime dalle strade.

Le autorimesse, dovranno essere conteggiate ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie drenante.

I baraccamenti di cantiere dovranno essere rimossi entro la data di fine lavori delle opere autorizzate.

ART. 24) RECINZIONI E INGRESSI CARRABILI E MURI DI SOSTEGNO

All'interno del territorio comunale sono consentite le seguenti tipologie di recinzioni:

a) nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione:

- in muratura c.a. o prismi di cls, purchè abbiano finitura con intonaco stollato, o in pietra a vista, esclusivamente per i primi 70 cm. e sovrastante cancellata aperta in ferro e/o metallo di disegno semplice per gli ulteriori 150 cm., per un'altezza massima di 220 cm.;
- Negli ambito di vecchio nucleo è esclusa la cancellata in acciaio inox.
- in siepe di varie essenze per un'altezza massima di 220 cm., qualora abbiano altezza superiore, sino ad un massimo di 300 cm., dovranno rispettare le distanze minime dal confine previste dal codice civile;

b) in ambito agricolo:

- al solo fine di delimitare la residenza e la struttura muraria aziendale, limitatamente ad una distanza non maggiore di 20,00 mt. dai succitati edifici, saranno esclusivamente assentibili recinzioni con paletti in legno e rete plastificata di altezza massima 220 cm.; i paletti lignei potranno essere annegati in appositi plinti in calcestruzzo purchè gli stessi siano completamente interrati e non sporgano rispetto all'andamento naturale del terreno.

Le recinzioni di qualsiasi genere, da realizzarsi in fregio a strade comunali, consortili, private e/o private assoggettate ad uso pubblico, sentieri comunali e/o di pubblico interesse, devono arretrarsi di 150 cm. dal ciglio stradale.

Per i reliquati di terreno lasciati all'esterno delle recinzioni, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità e l'eventuale necessità ad eseguire a propria cura e spese (fatte salve diverse pattuizioni con le proprietà), le opere necessarie per utilizzare e riqualificare tali aree ai fini di un miglioramento della viabilità pedonale e carrabile.

c) in ambito agricolo, per particolari attività (maneggi, allevamenti e/o scuole di equitazione, allevamenti e/o scuole per addestramento):

- ai fini di un corretto svolgimento dell'attività potrà essere realizzata idonea recinzione in paletti e rete plastificata di altezza massima mt. 2,20 opportunamente mascherata con siepe; i paletti potranno essere annegati in plinti interrati di cls. purchè non sporgenti dal terreno.

Per qualsiasi tipologia di recinzione da realizzarsi sia nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione che in quelle agricole, è fatto obbligo di presentare richiesta di provvedimento abilitativo corredata da idonei elaborati grafici.

Per quanto attiene ai nuovi ingressi carrabili, fatta salva l'uniformità tipologica e qualitativa della recinzione alla quale sono asserviti, è prescrittivo l'arretramento di 3,00 mt. dal ciglio stradale, sia che la strada sia dotata o no di marciapiedi su uno o entrambi i lati della stessa.

Per gli adeguamenti degli ingressi carrabili esistenti e/o per quelli derivanti dalla integrale ristrutturazione dei lotti e degli edifici ai quali sono asserviti, previo parere congiunto della Polizia Locale e del Servizio Gestione del Territorio, potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti.

La realizzazione di nuovi ingressi carrabili, gli adeguamenti e/o ristrutturazioni di quelli esistenti, sono assoggettati a preventiva richiesta di idoneo provvedimento abilitativo.

Nelle recinzioni, purché realizzati in conformità tipologica e architettonica alle stesse, potranno essere realizzati i locali contatori per i pubblici servizi, in conformità all'altezza massima delle recinzioni di mt. 2,20, alla lunghezza massima di mt. 3,00 e allo spessore di mt. 0,80, quest'ultimo mantenendo il filo esterno della recinzione.

Le recinzioni realizzate in muratura che abbiano anche la funzione di muro di sostegno, ed abbiano altezza maggiore di mt 0,70 devono avere finitura in pietra vista.

ART. 25) VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE O DI EDIFICI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD O LORO MONETIZZAZIONE

Al fine di favorire il libero utilizzo degli immobili esistenti, all'interno del territorio comunale è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, nel rispetto delle presenti Norme che stabiliscono per ogni ambito le funzioni non compatibili.

Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel capo VI della L.R. 12/05, i mutamenti di destinazione d'uso sono soggette ai disposti degli artt. 52-53-54 della L.R. 12/05.

Tutti i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, comportano aumento del fabbisogno di standard che vengono così calcolati:

- a favore della residenza e relativi spazi di servizio, uffici, locali per attività professionali, si applica la superficie di 26,5 mq./abitante per ogni 150 mc. di costruzione;
- negli ambiti di vecchio nucleo si riducono ulteriormente a 18 mq/ab ogni 150 mc di costruzione, al netto dell'involucro di questa,
- a favore di insediamenti artigianali ed industriali è stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività;
- a favore della insediamenti, commerciali, direzionali, alberghieri, turistico ricettivi, bar e similari, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici per tutti gli ambiti.

Il maggior fabbisogno di standard urbanistici dovrà di norma essere reperito all'interno del lotto interessato dal cambio di destinazione d'uso, in alternativa, in altra area individuata nel Piano dei Servizi e ritenuta idonea dalla Pubblica Amministrazione.

In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli standard urbanistici, la Pubblica Amministrazione potrà concordare la loro monetizzazione, con le modalità stabilite all'art. 5 delle presenti Norme.

ART. 26) CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Allegato al PGT vi è lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale che costituisce documento vincolante di verifica dei nuovi progetti per l'edificazione o la trasformazione dei suoli.

ART. 27) FUNZIONI NON COMPATIBILI NEI DIVERSI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel CAPO VI art. 51-52-53-

54 della L.R. 12/05, nei vari ambiti si potranno insediare le seguenti destinazioni:

a) AMBITI RESIDENZIALI

La destinazione d'uso principale in questi ambiti è la residenza e funzioni con la stessa compatibili: è sempre fatta la verifica di compatibilità con il piano acustico comunale.

- abitazioni e relativi spazi di servizio,
- negozi, banche, uffici, locali per attività professionali,
- ristoranti, bar, pizzerie,

In questi ambiti **non sono consentite:**

- le attività artigianali che prevedono lavorazioni insalubri di prima classe, come definite dall'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, R.D. 27/07/1934 nr 1265 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. Sanità 05/09/1994).
- la grande distribuzione con superfici di vendita superiori a mq. 1500, come definito dal D.lgs 114/98;
- le discoteche; disco pub, pub,
- e attività produttive rumorose che superano la soglia acustica prevista Piano di zonizzazione comunale. Delibera di C.C. nr 4 del 26-2-04
- Depositi all'aperto

b) AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

La destinazione d'uso principale per gli ambiti "D" è l'attività produttiva artigianale o industriale in genere, logistica, direzionale, commerciale sino alla media struttura (non si possono superare all'interno dello stesso lotto o dello stesso Piano attuativo i 1500 mq di superficie commerciale).

In questi ambiti non è consentita:

- la residenza oltre il limite stabilito dalle presenti norme;
- la grande distribuzione con superfici di vendita superiori a mq 1500.

c) AMBITI DEDITI ALL'AGRICOLTURA

La destinazione d'uso principale è l'attività agricola e le attività consolidate da tempo specificatamente rilevate ed individuate nell'elenco di immobili ubicati in ambito agricolo .

In queste zone non è consentita:

- la media e la grande distribuzione come definito dal D.lgs 114/98;
- le attività produttive non connessa all'attività principale di tipo agricolo ;
- le discoteche;
- i centri sportivi privati ;
- le attività ricettive fatta eccezione per l'attività di agriturismo.

ART. 28) CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Il Piano delle Regole, e le tavole di previsione del Piano, definiscono all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insiemi delle parti di territorio su cui sia già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento (art. 10 L.R. 12/05 e s.m.i.).

ART. 29) AMBITI

RESIDENZIALI

- **AMBITO 1** **vecchi Nuclei** (ex zona "A" CENTRO STORICO), ubicati nelle località di Vimogno ,Barcone Gero , Pessina, Primaluna, Cortabbio, individuati in scala 1/500 con le tavole -9a-9b-9c-9d-9e-.
- **AMBITO 2** residenziale consolidato in prevalenza edifici a tre livelli ex ZONA B;
- **AMBITO 3** residenziale consolidato in prevalenza palazzine e case plurifamiliari ex ZONA B1;
- **AMBITO 4** residenziale di recente edificazione; ex ZONA B2
- **AMBITO 5** di conferma dell'edificazione e nuovi ambiti di trasformazione; ex ZONA C1
- **AMBITO 6** di conferma dell'edificazione; ex ZONA C2; ambito congelato temporaneamente

DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE

- **AMBITO 7** Piani attuativi in fase di realizzazione e convenzionati, ex Zona C
- **AMBITO 10** Piano attuativo commerciale in fase di realizzazione e convenzionato, ex Zona C;

AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI E DI RECUPERO AMBIENTALE

- **AMBITO 20** ambiti produttivi esistenti saturi ; ex ZONA D1
- **AMBITO 21** ambiti produttivi parzialmente edificati; ex ZONA D2;
- **AMBITO 22** ambiti produttivi di nuova trasformazione ; ex ZONA D3
- **AMBITO 23** area di recupero strutturale ed ambientale P.R.;

AMBITI DEDITI ALL'AGRICOLTURA E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- **AMBITO 30** dedito all'agricoltura; ex ZONA E1
- **AMBITO 31** boschiva sopra la quota di 800 mt s.l.m. ; ex ZONA E2;
- **AMBITO 32** fascia di protezione ambientale tra attività agricola e costruito;
- **AMBITO 33** aree con attrezzature per il tempo libero e di riqualificazione ambientale;

AD USO PUBBLICO (PIANO DEI SERVIZI)

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree ed attrezzature di interesse pubblico;
- aree ed attrezzature per il verde, gioco e sport;
- aree ed attrezzature per il parcheggio pubblico;
- aree ed attrezzature per impianti tecnologici;
- aree ed attrezzature per telefonia e telecomunicazioni;
- sistemi di ricezione;

ZONE VINCOLATE

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- vincolo paesistico;
- vincolo monumentale;
- vincolo per elettrodotti;
- vincolo idrogeologico;
- fasce di rispetto delle sorgenti e delle fonti di approvvigionamento idrico;
- aree per impianti tecnologici di radiocomunicazione e telefonia mobile;

ART. 30) AMBITO 1 (VECCHIO NUCLEO)

Individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione, con valore storico, culturale, ambientale.

Le tavole 9/A- 9/B-9/C– 9/D –9/E riprendono lo studio del PRG vigente ed individuano le destinazioni d’uso e le tipologie d’intervento, eventuali modifiche di intervento erroneamente inserite, potranno essere corrette con apposita delibera di C.C.

“Le tavole allegare individuano il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.

Gli ambiti sono considerati ambiti storici e meritevoli di recupero finalizzati alla conservazione, risanamento, ricostruzione.

In questo ambito l’attività edilizia si attua nel rispetto del T.U. 380/01 e L.R 12/05

Gli interventi sono : attività libera opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell’art. 27 della L.R. 12/05

permesso di costruire e denuncia di inizio attività, per tutti gli altri interventi indicati nell’art. 27 commi b.-c.-d.-e –f con esclusione della nuova edificazione .

Nell’ambito dell’intero territorio comunale sono individuati immobili soggetti a **piano di recupero**, per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione del Piano attuativo. In assenza di P.R. sono ammessi per tali immobili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Negli ambiti di vecchio nucleo non è possibile modificare l’altezza degli immobili e pertanto il soprizzo per il recupero del sottotetto, questo è possibile tramite traslazione interna dei solai.

Gli interventi edilizi in questo ambito dovranno uniformarsi alle presenti normative e tipologie e materiali di finitura

Le tipologie d’intervento sono quelle indicate all’art. 27 della L.R. 12/05

§ si aggiunge che è vincolante la demolizione di corpi superfetativi nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

PRESCRIZIONI GENERALI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Le destinazioni d’uso non compatibili sono quelle indicate all’art. 27 delle presenti norme

Per i singoli edifici o lotti, individuati puntualmente nelle tavole grafiche, sono possibili gli interventi edilizi di cui al presente articolo.

In caso di crollo accidentale dell’immobile con o senza interventi edilizi in corso , l’intervento sarà assoggettato a Piano di Recupero.

Per qualsiasi edificio, il relativo intervento dovrà mantenere la volumetria minore o uguale a quella dell’immobile regolarmente edificato preesistente.

Negli interventi di recupero dei sottotetti che non alterino l'altezza del fabbricato sono consentiti i seguenti interventi:

- formazione di abbaini di dimensioni contenute (larghezza massima dell'apertura mt 1,20);
- posa di lucernari è anch'essa consentita sempre di dimensioni contenute nella larghezza di mt 1,20 e profondità di mt 1,50;

Sono ammesse aperture nelle falde dei tetti con la creazione di terrazzi "a pozzo", purché la superficie netta in pianta, a cielo aperto non sia superiore a 1/10 della superficie lorda di pavimento del sottotetto, misurata in orizzontale escludendo cornicioni, sporti, gronde ed altri aggetti.

Resta ferma la competenza degli organi sovracomunali per parere di cui al D.lgs 42/04; Non sono ammesse nuove edificazioni nel caso di lotti liberi.

Nei progetti di intervento edilizio nel centro storico, di qualsiasi tipo essi siano, si devono tenere in massima considerazione i caratteri tipologici originari degli edifici (allineamenti, facciate, coperture, aperture, androni, porticati, loggiati, balconi, stemmi insegne, ecc.).

Poiché questa parte dell'abitato si è formata durante un lungo periodo di tempo, lo studio approfondito del costruito locale ed in alcuni casi l'evidenza, aiutano a distinguere le parti che si sono aggiunte in modo sintonato, dalle superfetazioni funzionali alla testimonianza storica.

Gli interventi in queste zone dovranno dunque conservare le tipologie originarie e rimuovere eventualmente le parti dissonanti, onde evidenziare i valori architettonici, documentali ed ambientali che le distinguono. A questo scopo, facendo riferimento alle singole componenti degli edifici, si richiede di rispettare le norme qui di seguito elencate.

a) PARTI STRUTTURALI

Per tutti gli edifici, costituiscono elementi architettonici da conservare:

- le strutture portanti a volta ed in legno o miste (travi di legno con pietrame mattoni e malta) che, per pregio, rilevanza strutturale o prevalenza, costituiscono carattere saliente dell'edificio;
- le strutture verticali di pregio, da esempio colonne, arcate, in muratura, di mattoni a vista, lapidee o lignee ecc.;
- le murature portanti costituite da materiali lapidei, compresi i muri di spina ed i contrafforti, anche negli edifici di non elevato valore ambientale, dovendosi tutelare il significato spaziale e materico degli stessi;

Sono ammissibili nuove strutture in cemento armato, laterocemento e ferro in sostituzione di quelli esistenti per motivate esigenze strutturali, da dimostrare attraverso specifica relazione di non idoneità statica.

Eventuali sottomurazioni, telai d'irrigidimento, pilastri, travi, etc. dovranno essere posizionate comunque all'interno della muratura, la continuità delle quali dovrà essere ripristinata.

Sono anche ammesse parziali strutture metalliche o lignee oltre che a serramenti , a chiusura di porticati e colonnati, purché armonicamente accostate alle murature esistenti, lasciando in chiara evidenza le partiture originali delle facciate.

Il rifacimento degli elementi strutturali portanti le coperture, potrà essere eseguito con materiali diversi dal legno, fatto salvo per le parti esterne a vista quali gronde, soffitti dei porticati e dei loggiati, per le quali si dovrà riutilizzare il legno, con opportuni trattamenti conservativi.

b) MURATURE

Le finiture delle murature saranno esclusivamente nei seguenti tipi:

- muratura in pietrame a vista con stilatura delle fughe con malta o senza fugatura ;

Gli intonaci saranno realizzati con malta di calce idraulica ed eventuali colorazioni saranno ottenute con l'aggiunta nell'impasto di terre pigmentate oppure con tinteggiature effettuate con materiale traspirante;

- le integrazioni di porzioni di edifici, dovranno configurarsi come interventi unitari ed essere eseguite con i medesimi materiali e le stesse finiture dell'edificio su cui avviene l'intervento, in modo tale da rendere leggibile l'omogeneità costruttiva degli edifici;

- le zoccolature, qualora previste, potranno essere dei seguenti tipi : a semplice strollatura di malta di calce idraulica, ad intonaco di spessore con scuretti orizzontali, con muratura in pietra lasciata a vista, con rivestimento in pietra levigata, a spacco o a piano sega, con esclusione della finitura lucida.

Le prescrizioni sulle murature esterne degli edifici valgono anche per le facciate che delimitano le corti e gli spazi non prospettanti su vie pubbliche. Oltre alla conservazione e al ripristino di specifici elementi, quali affreschi comunque datati, e antiche decorazioni (riquadri di finestre, fasce, sottogronde, motivi geometrici, ornamentali, floreali) si richiede la conservazione e il ripristino degli elementi architettonici, decorativi, come: portici, loggiati, portali, archi, cornici, marcapiani, lesene, ecc.

c) APERTURE

Allo scopo di omogeneizzare l'aspetto estetico delle facciate, è prescritto il sostanziale mantenimento del taglio della composizione delle aperture esistenti, la loro dimensione, la ricorrente geometria rettangolare e la profondità che danno un preciso significato ai volumi edilizi.

Nel caso si debba migliorare l'illuminazione e la ventilazione naturale dei locali, si concede la possibilità di prevedere nuove aperture nelle murature perimetrali, dalle

dimensioni uguali alle esistenti sino a raggiungere il rapporto minimo di cui al D.M. 5/7/75 con deroga dell'A.S.L. competente per il territorio.

Le nuove aperture saranno ammissibili dietro dimostrazione dell'inesistenza o della impossibilità di utilizzo di aperture tamponate nel tempo.

Fermo restando il principio di salvaguardia dell'impianto compositivo delle facciate, le nuove aperture dovranno tenere conto di rapporti di simmetria o di asimmetria preesistenti, e la distribuzione interna dei vani deve essere predisposta in modo da rispettare gli equilibri di facciata.

d) SERRAMENTI ED OSCURAMENTI

I serramenti dovranno rispettare le tipologie esistenti, e potranno essere in legno, in metallo o PVC purchè con finitura simil legno .

Dovranno essere conservati e valorizzati, se possibile, i serramenti d'arte e d'epoca, compresi chiavistelli, cerniere, catenacci, come pure i serramenti piombati e quelli a telaio di legno con doppio serramento, come anche i portoni ed i cancelli d'arte e d'epoca.

E' fatto obbligo inserire il disegno di un serramento tipo e quello di portoni e cancelli in scala 1:50 tra i particolari costruttivi richiesti con la specificazione del materiale usato e del colore previsto.

In ogni caso è sempre possibile l'utilizzazione di serramenti in legno (a finitura naturale o laccata) in metallo o PVC verniciato : per ogni singolo edificio è fatto obbligo l'utilizzo di una tipologia o dell'altra, ma non di entrambe contemporaneamente.

I serramenti potranno essere con o senza elementi oscuranti : qualora essi sono previsti, dovranno essere del tipo a persiane a lamelle orizzontali inclinate, apribili con movimento ad anta semplice oppure scorrevole.

E' fatto divieto di usare oscuramenti tipo avvolgibili e/o frangisole in plastica o metallo.

Sono ammessi serramenti in ferro verniciato anche scatolare, e serrande a maglie al piano terreno dei fabbricati, qualora sia destinato a funzioni non residenziali.

Le basculanti box , dovranno avere finitura in legno preferibilmente a doghe orizzontali.

e) SPORTI E BALCONI

Non sono ammessi nuovi balconi prospettanti su spazi o vie pubbliche ad una quota da terra minore di mt 4,50 , quelli esistenti e costruiti in epoca diversa dall'impianto architettonico originario, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti, consolidamento, ristrutturazione edilizia, dovranno essere rimossi e non più ricostruiti .

Dovranno essere mantenuti i parapetti esistenti di valore architettonico e originari realizzati in muratura e aventi forme a "maglia" che pur non essendo di particolare pregio sono caratteristici della zona e riscontrabili in diversi edifici, anche recentemente ristrutturati.

Il recupero di balconi dovrà ispirarsi nella dimensione e nella forma a quelli esistenti e tipici del vecchio nucleo.

Analogamente i parapetti dovranno essere "a giorno", in legno a doghe o in ferro verniciato a disegno semplice : sono preferiti gli elementi orizzontali in piattine, quelli verticali in tondino con inseriti "rocchetti" in ghisa.

I parapetti costituiti da elementi in ghisa dovranno essere conservati e ripristinati ove possibile.

Sono vietati i nuovi parapetti in acciaio, in muratura o cemento armato a vista, mentre è consentito il recupero di eventuali parapetti semipieni in pietra arenaria o mattoni.

In caso di interventi edilizi inerenti fabbricati con presenza di balconi con parapetti in cemento armato o muratura dovranno obbligatoriamente essere sostituiti con parapetti a giorno in ferro.

Analogamente, in caso di interventi edilizi inerenti fabbricati con la presenza di piccoli sporti o tettucci di qualsiasi tipo dovranno uniformarsi alla tipologia costruttiva del tetto compreso il manto di copertura che dovrà essere in laterizio. Detti manufatti non dovranno interferire con sedi di viabilità pubblica sia essa pedonale che carrozzabile.

Nel progetto edilizio dovrà essere allegato particolare costruttivo di tettucci , balconi o altri elementi decorativi.

f) SOGLIE, DAVANZALI, CONTORNI

Soglie, davanzali, stipiti, contorni ed architravi in pietra dovranno essere eseguiti con superficie a spacco, levigata o trattata con bocciardatura o martellinatura, con materiale reperibile in zona e di adeguato spessore : sono vietate le superfici a finitura lucida.

g) PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni esterne dovranno essere in lastre a taglio di sega o levigate, in cubetti e/o ciottoli; sono ammessi gli elementi in cemento autobloccanti preferibilmente colorati o a giorno tipo green blok.

Per i cortili si esclude la finitura in asfalto

h) COPERTURE

Nelle ristrutturazioni è richiesto il mantenimento degli orientamenti attuali dei colmi e la riproposizione di materiali esistenti e tipici della zona.

Le falde dei tetti avranno il manto di copertura in coppi o tegole a canale di laterizio preferibilmente anticato, o in pietra .

Sono ammesse aperture nelle falde dei tetti con la creazione di terrazzi "a pozzo", purché la superficie netta in pianta, a cielo aperto non sia superiore ad 1/10 della superficie lorda di pavimento del sottotetto, misurata in orizzontale escludendo cornicioni, sporti, gronde ed altri aggetti.

Non sono ammesse falde spezzate da inclinazioni diverse.

Le gronde dovranno essere realizzate in legno, con travetti ed assito, oppure cassettonate, ma sempre in legno.

Di norma le gronde dovranno avere coloritura legno naturale, sono consentite coloriture diverse previa predisposizione di particolare esterno di facciata che evidenzii anche le gronde del contesto limitrofo e ne dimostri la sintonia cromatica dei colori.

Dovranno essere mantenute o sostituite le "mantovane" riscontrabili nel sottogronda in diversi immobili esistenti.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale in muratura di mattoni a vista od intonacati e tinteggiati come le facciate del fabbricato, mentre non sono consentiti comignoli di tipo prefabbricato.

Le coperture dei fumaioli saranno realizzate preferibilmente in cotto a falde; all'occorrenza potranno essere anche in rame o in lamiera verniciata.

I torrini di esalazione avranno le stesse caratteristiche dei fumaioli.

I canali di gronda i pluviali e le lattonerie in genere, di forma esclusivamente tonda, possono essere realizzate in rame, o in lamiera verniciata di colore consono all'aspetto ed alle coloriture dell'edificio.

Non è consentito l'utilizzo di lattoneria in materiale plastico o acciaio .

i) IMPIANTI TECNOLOGICI PER SOTTOSERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Gli impianti tecnologici, quali cassonetti, dovranno essere incassati in parete, le tubazioni, per gli allacciamenti dei sottoservizi, che non possono per motivi di sicurezza essere incassate in parete, dovranno correre lungo fasce marcapiano o lesene verticali ed essere adeguatamente mascherate.

I) TINTEGGIATURE

I materiali di impiego utilizzati devono essere quelli tipici dei luoghi e devono essere privilegiati i materiali naturali.

Per coloriture delle parti esterne delle murature, devono essere impiegati con preferenza le malte di calce con terre pigmentate, le pitture a base di calce, al quarzo o ai silicati.

Si escludono rivestimenti plastici, klinker e rivestimenti completi delle facciate con qualsiasi altro materiale non precedentemente elencato.

-nel caso di cambio di colorazione dei prospetti, il richiedente deve, prima dell'esecuzione dell'opera, campionare in sito la nuova tinta scelta, al fine di sottoporla al parere dell'esperto ambientale componente della Commissione Paesaggio.

ART. 31) AMBITO 2 , B RESIDENZIALE CONSOLIDATO IN PREVALENZA CON EDIFICI A TRE LIVELLI – H 10,00 MT.

Finalità della norma è rivolta essenzialmente alla riqualificazione urbana di questi ambiti, posti come elemento di connessione tra il centro storico e le aree di recente edificazione. Ove sarà possibile, negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, i progetti dovranno adeguare e migliorare la tipologia di finitura esterna degli immobili, reperire le dovuta aree per la sosta degli autoveicoli, adeguare il calibro stradale.

Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

Sono consentiti tutti gli interventi contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 per gli altri interventi, rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria $D_f = 1,00$ mc/mq. per i lotti liberi.

Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione, la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-21 della presenti Norme.

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt. Fatto salvo convenzione confinaria.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt e comunque nel rispetto del D.M.1444/68

Piani abitabili 3 (tre) oltre sottotetto

Altezza massima fisica al piano di imposta della gronda $H = 10,00$ mt

Rapporto di copertura $R_c = 35\%$

Solo per gli interventi di ristrutturazione senza demolizioni, è consentito un incremento volumetrico sino ad un massimo del 10% del volume preesistente, finalizzato agli adeguamenti igienico sanitari legati alle esigenze delle unità immobiliari esistenti; fatto salvo il rispetto delle distanze di ambito.

Detto incremento non è applicabile in caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici. Tale incremento è consentito una sola volta e con atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 nel rispetto dell'altezza massima di ambito, da verificarsi sull'altezza dello stato di fatto del fabbricato, presa al piano di imposta del tetto come stabilito dall'art. 15 comma L delle presenti Norme

E' sempre possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 quando questo avviene entro la sagoma del fabbricato esistente.

Negli interventi di recupero del sottotetto, sono ammessi la formazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo questi con superficie massima di 1/10 della superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento .

ART. 32) AMBITO 3; B1 RESIDENZIALE CONSOLIDATO CON PRESENZA DI PALAZZINE E CASE PLURIFAMILIARI, H 7,50 MT .

Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Sono gli edifici realizzati in epoca recente a palazzina singola o associata a più blocchi simili tra loro, che formano dei quartieri ben definiti nel contesto abitato, e risultano dotati di tutte le urbanizzazioni.

Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questi ambiti si considera l'edificazione satura, pertanto sono consentiti gli interventi contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 per gli altri interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero.

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria $D_f = 1,00$ mc/mq. per i lotti liberi.

Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione, la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-21 della presenti Norme.

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt. salvo continuità convenzionata

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt e comunque nel rispetto del D.M.1444/68

Piani abitabili 2 (due oltre sottotetto)

Altezza massima fisica al piano di imposta della gronda $H = 7,50$ mt

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

Solo per gli interventi di ristrutturazione senza demolizioni, è consentito un incremento volumetrico sino ad un massimo del 10% del volume preesistente, finalizzato agli adeguamenti igienico sanitari legati alle esigenze delle unità immobiliari esistenti; fatto salvo il rispetto delle distanze di ambito.

Detto incremento non è applicabile in caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici. Tale incremento è consentito una sola volta e con atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 nel rispetto dell'altezza massima di ambito, da verificarsi sull'altezza dello stato di fatto del fabbricato, presa al piano di imposta del tetto come stabilito dall'art. 15 comma L delle presenti Norme

E' sempre possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 quando questo avviene entro la sagoma del fabbricato esistente.

Negli interventi di recupero del sottotetto, sono ammessi la formazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo questi con superficie massima di 1/10 della superficie coperta del

fabbricato oggetto di intervento .

ART. 33) AMBITO 4; B2 RESIDENZIALE DI RECENTE EDIFICAZIONE IN PREVALENZA SONO AREE POSTE A MONTE DELLA STRADA PROVINCIALE H 6,50 MT .

Finalità della norma è rivolta essenzialmente al miglioramento e mantenimento dello stato di fatto, con presenza di edifici tipo villette a schiera o singole prevalentemente su due piani fuori terra già dotate di standard urbanistici adeguati..

Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questi ambiti si considera l'edificazione non esaurita, pertanto sono consentiti gli interventi contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 per gli altri interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero.

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria $D_f = 0,60$ mc/mq. per i lotti liberi.

Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione, la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-21 della presenti Norme.

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt. salvo continuità convenzionata

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt e comunque nel rispetto del D.M.1444/68

Piani abitabili 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 6.50$ mt

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

L'edificazione sul lotto individuato nella tavola grafica con doppio ** è subordinata alla cessione a titolo gratuito dell'area necessaria per l'adeguamento stradale da perfezionarsi con contratto con la Pubblica Amministrazione.

Solo per gli interventi di ristrutturazione senza demolizioni, è consentito un incremento volumetrico sino ad un massimo del 10% del volume preesistente, finalizzato agli adeguamenti igienico sanitari legati alle esigenze delle unità immobiliari esistenti; fatto salvo il rispetto delle distanze di ambito.

Detto incremento non è applicabile in caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici. Tale incremento è consentito una sola volta e con atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 nel rispetto dell'altezza massima di ambito, da verificarsi sull'altezza dello stato di

fatto del fabbricato, presa al piano di imposta del tetto come stabilito dall'art. 15 comma L delle presenti Norme

E' sempre possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 art. 63-64 quando questo avviene entro la sagoma del fabbricato esistente.

Negli interventi di recupero del sottotetto, sono ammessi la formazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo questi con superficie massima di 1/10 della superficie coperta del fabbricato oggetto di intervento .

ART. 34) AMBITO 5 ; C1 DI CONFERMA DELL'EDIFICAZIONE, E NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, ATTUABILI MEDIANTE PIANO ATTUATIVO H 7,50 MT

Riguarda degli ambiti ubicati in adiacenza a zona già costruite ed urbanizzate. Queste aree sono individuate con simboli e numero, 1C- 2C- 3C- 4C -6R- 7R , la nuova edificazione è soggetta all'approvazione del Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale.

Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

Sono possibili interventi edilizi diretti dopo l'approvazione dell'apposito Piano Attuativo secondo i disposti dell'art. 12 della L.R. 12/05 e nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità territoriale $i_t = 0,80$ mc/mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 21

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt. Ovvero quella prevista dal P.A.

Piani abitabili 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 7,50$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

In questo ambito si esclude il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05.

Per le costruzioni esistenti all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica, fino all'approvazione dei Piani attuativi comunali sono esclusivamente consentite opere edilizie previste nell'art. 27 commi a-b-c- della l.r. n. 12 del 2005, senza possibilità di incremento volumetrico, di superficie coperta e dell'altezza massima del fabbricato esistente.

L'area da destinare a giardino dovrà prevedere un'ideale piantumazione con un albero di altezza minima di mt 4,00 ogni 150 mc di volume realizzato (a garanzia di ciò si dovrà prevedere apposita polizza fidejussoria da svincolarsi a piantumazione avvenuta).

Le nuove costruzioni dovranno prevedere sistemi di produzione di energia alternativa, in

conformità al D.lgs 192/05 e s.m.i. , nonché prevedere sistemi per il recupero delle acque piovane da impiegarsi ad uso non potabile.

**ART. 35) AMBITO 6 ; C2 DI CONFERMA DELL'EDIFICAZIONE ATTUABILE
MEDIANTE PIANO ATTUATIVO H 6,50 MT.**

**QUESTO AMBITO ATTUALMENTE E' IN EDIFICABILE IN QUANTO INSISTE SU ZONA
CON GRAVI LIMITAZIONI GEOLOGICHE, COME DA DELIBERA
DI C.C. NR 40 DEL 14-06-2000**

Riguarda l'ambito ubicato a monte dell'abitato di Barcone. Questa area è individuata con numero e lettera , 5C-, la nuova edificazione è soggetta all'approvazione del Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale.

Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

Sono possibili interventi edilizi diretti dopo l'approvazione dell'apposito Piano Attuativo secondo i disposti dell'art. 12 della L.R. 12/05 e nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità territoriale $i_t = 0,80$ mc/mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 21

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt. Ovvero quella prevista dal P.A.

Piani abitabili 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 6,50$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

In questo ambito si esclude il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05.

Per le costruzioni esistenti all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica, fino all'approvazione dei Piani attuativi comunali sono esclusivamente consentite opere edilizie previste nell'art. 27 commi a-b-c- della l.r. n. 12 del 2005, senza possibilità di incremento volumetrico, di superficie coperta e dell'altezza massima del fabbricato esistente.

L'area da destinare a giardino dovrà prevedere un'adeguata piantumazione con un albero di altezza minima di mt 4,00 ogni 150 mc di volume realizzato (a garanzia di ciò si dovrà prevedere apposita polizza fidejussoria da svincolarsi a piantumazione avvenuta).

Le nuove costruzioni dovranno prevedere sistemi di produzione di energia alternativa, in conformità al D.lgs 192/05 e s.m.i. , nonché prevedere sistemi per il recupero delle acque piovane da impiegarsi ad uso non potabile.

ART. 36) AMBITO 7, PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE

Per gli interventi edilizi in corso alla data di adozione del PGT è facoltà del lottizzante applicare la nuova normativa adeguandone i relativi standard.

Detta norma è applicabile sia alle convenzioni che ai permessi di costruire o D.I.A.

Dopo la scadenza delle convenzioni, si dovrà applicare la nuova normativa, prevista nell'Ambito 4.

Per i comparti adottati e non ancora approvati definitivamente, si prescrive l'adeguamento alla nuova normativa.

ART. 37) AMBITO 10, COMMERCIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO IN FASE DI ATTUAZIONE

Si recepiscono le norme del Piano attuativo approvato con delibera di C.C. nr 28 del 09-09-2006 ne conferma sia i contenuti che le destinazioni d'uso.

ART. 38) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le aree produttive sono così suddivise:

- **AMBITO 20** ex ZONA D1 - si riferiscono agli edifici ed alle attività esistenti ed in uso e che vengono confermate;

- **AMBITO 21** ex ZONA D2 - sono le aree edificate mediante Piani Attuativi ultimati, e/o in fase di completamento;

- **AMBITO 22** ex ZONA D3 - di espansione, sono i nuovi insediamenti di attività produttive; gli interventi edilizi sono attuabili esclusivamente mediante approvazione di Piano Attuativo;

Negli Ambiti produttivi D è possibile:

- a) realizzare del volume residenziale, inglobato nella sagoma dell'edificio produttivo, per una o più unità immobiliari ad esso complementari e per una superficie lorda di pavimento massima pari al 150 mq , da adibire esclusivamente ad abitazione del/i titolare/i oppure del custode.
- b) realizzare all'interno dei singoli immobili, unità di vicinato ai sensi del D.lgs. n.114/98, per la vendita esclusiva dei prodotti dell'azienda titolare, con una superficie di vendita massima pari a mq. 150; fatto salvo il reperimento all'interno dell'area della proprietà, degli adeguati spazi a parcheggio riservati alla clientela, nella misura minima del 100% dell'area destinata a spazio vendita.
- c) oltre agli spazi vendita, è possibile ricavare all'interno delle costruzioni, aree per

esposizioni di prodotti esclusivi dell'azienda titolare, con Slp massima del 10% della superficie coperta sino ad un massimo di 200 mq.

Sugli immobili esistenti sono possibili gli interventi edilizi di cui all'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05, gli stessi sono assoggettati a D.I.A. o permesso di costruire.

Gli edifici dovranno essere costruiti sia con tecniche tradizionali che con elementi prefabbricati, in ogni caso di buona qualità costruttiva, e dovranno essere dotati di spazi a parcheggio privato, così come previsto dall'art. 11 delle presenti Norme. Onde limitare la monotonia cromatica e costruttiva delle facciate, è consigliato l'utilizzo di materiali alternativi, che differenzino un insediamento dall'altro. Le coperture degli edifici potranno essere di tipo piano, a shed, a falda.

Il perimetro del lotto edificabile dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq di SLP

Le recinzioni delimitanti le varie proprietà potranno avere un'altezza massima di mt. 2,20 e potranno essere realizzate, con strutture metalliche, oppure con muretto in calcestruzzo di altezza massima di mt 0,70 con soprastante recinzione metallica. Sono escluse le recinzioni a parete chiusa.

ART. 39) AMBITO 20 PRODUTTIVO (EX ZONA D1) - EDIFICI ED ATTIVITÀ ESISTENTI ED IN USO CHE VENGONO CONFERMATE

Sono le zone sulle quali alla redazione del presente strumento urbanistico, insistono insediamenti a carattere misto produttivo-commerciale-direzionale che vengono confermati.

Nel presente Ambito sono compatibili tutti gli interventi sopra riportati con lettera a-b-c.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria $D_f = 0,7$ mq./mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 21

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani max fuori terra 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della copertura $H = 8,00$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 50\%$ della S_f

Con la realizzazione di eventuali piani superiori al piano terreno, è possibile saturare il suddetto indice di edificabilità.

Mediante intervento edilizio diretto con permesso di costruire o D.I.A. è possibile, nel caso fosse raggiunta la saturazione della S_{lp} realizzabile, è consentito in deroga un ampliamento della S_{lp} stessa in misura pari al 10% della superficie coperta del fabbricato produttivo; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente. Tale aumento di S_{LP} sarà soggetto al reperimento delle aree a standard, nel rispetto dell'art. 11 delle presenti Norme.

Non è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;
- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- attività commerciali e terziarie estranee all'attività produttiva prevalente;
- ambulatori e case di cura;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile.

ART. 40) AMBITO 21 PRODUTTIVO (EX ZONA D2) - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE

E' composta da quei comparti non ancora saturati delle costruzioni produttive .

Nella presente zona urbanistica sono compatibili tutti gli interventi sopra riportati con lettera a-b-c.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria $D_f = 0,80$ mq./mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22

Distanza minima dai confini $D_c = 10,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani max fuori terra 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della copertura $H = 8,00$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 60\%$ della S_f

Con la realizzazione di eventuali piani superiori al piano terreno, è possibile saturare l'indice di edificabilità suddetto.

Non è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;
- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- nuovi esercizi pubblici (bar, fast-food, birrerie, pizzerie, discoteche, ristoranti, alberghi, motel);
- attività commerciali e terziarie estranee all'attività produttiva prevalente;
- sportelli bancari;
- sportelli postali;
- ambulatori e case di cura;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile.

Il comparto 4P, potrà essere attuato mediante intervento edilizio diretto con permesso di costruire o D.I.A. previo cessione dell'area necessaria per l'adeguamento stradale, da perfezionarsi con contratto con la Pubblica Amministrazione.

Il fabbricato posto in fascia di rispetto stradale, dovrà essere demolito la sua SLP potrà

essere trasferita all'interno del lotto. Qualora fosse raggiunta la saturazione della SIp realizzabile nel comparto, è consentito in deroga un ampliamento della SLP stessa in misura pari al 10% della superficie coperta del fabbricato produttivo; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

ART. 41) AMBITO 22 (EX ZONA D3) - DI ESPANSIONE, NUOVI INSEDIAMENTI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

E' composta dai nuovi comparti, di espansione e dei nuovi ambiti di trasformazione ed individuati con numero e lettera, 1P-2P-3P, attuabili mediante Piano Attuativo. In tali zone sono ammessi impianti e strutture correnti di produzione, trasformazione e immagazzinaggio, nonché spazi e volumi ad essi complementari, uffici ed attività compatibili quali depositi e magazzini. Si possono svolgere attività per la vendita all'ingrosso ed al minuto, depositi ed esposizioni commerciali, uffici privati e direzionali, nel rispetto dei limiti imposti dal D.lgs. n.114/98.

Sono esclusi attività commerciali di grande struttura così come specificato nel D.lgs 114/98.

Nella presente AMBITO urbanistico sono compatibili tutti gli interventi sopra riportati con lettera a-b-c.

Gli spazi destinati alla viabilità interna al perimetro del P.L. saranno proporzionalmente a carico dei lottizzanti, gli standard nella misura prevista dall'art. 11 delle presenti Norme, saranno reperiti all'interno dei singoli P.A.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria $D_f = 0,80$ mq./mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 21

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani max fuori terra 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della copertura $H = 8,00$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 60\%$ della S_f

Con la realizzazione di eventuali piani superiori al piano terreno, è possibile saturare l'indice di edificabilità suddetto.

Non è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;
- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione

Acustica Comunale;

- nuovi esercizi pubblici (discoteche, alberghi, motel);
- ambulatori e case di cura;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile.

ART. 42) AMBITO 23 AREA DI RECUPERO STRUTTURALE ED AMBIENTALE DI VECCHI INSEDIAMENTI DI ATTIVITÀ' PRODUTTIVE

Finalità generale di questo comparto è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana, con il recupero di aree ed immobili dimessi.

Ambito PR1

Le nuove destinazioni d'uso proposte sono quelle di tipo , residenziale in ragione massima del 20% della SPL esistente, turistico ricettivo ed alberghiero o simili, oltre che al mantenimento dell'attività produttiva .

- Le destinazioni d'uso non compatibili sono
- la media e la grande distribuzione come definito dal D.lgs 114/98;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile.

La ristrutturazione edilizia degli immobili posti a monte della SP. 62 è compatibile previo approvazione di P.R. con il mantenimento delle attuali strutture, non è consentita la loro demolizione.

In assenza di P.R. gli interventi edilizi possibili sono quelli previsti dall'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05, mediante D.I.A. o permesso di costruire.

La dotazione minima obbligatoria di standard, da prevedere per le funzioni di cui sopra è quella indicata all'art. 11 delle presenti Norme.

Ambito PR2

Le nuove destinazioni d'uso proposte sono quelle di tipo, residenziale in ragione massima del 20% della SPL esistente, turistico ricettivo ed alberghiero o simili, oltre che al mantenimento dell'attività produttiva.

- Le destinazioni d'uso non compatibili sono
- la media e la grande distribuzione come definito dal D.lgs 114/98;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile.

La ristrutturazione edilizia degli immobili è compatibile previo approvazione di P.R.

In assenza di P.R. gli interventi edilizi possibili sono quelli previsti dall'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05, mediante D.I.A. o permesso di costruire.

La dotazione minima obbligatoria di standard, da prevedere per le funzioni di cui sopra è quella indicata all'art. 11 delle presenti Norme.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria $D_f = SLP$ minore uguale a quella esistente, con possibilità di aumento del 40% in funzione delle destinazioni d'uso, il tutto da concordarsi con la P.A. in fase di redazione del P.R.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 21

Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani max fuori terra 2 (due)

Altezza massima al piano di imposta della copertura $H = 8,00$ mt.

ART. 42) AMBITO 30 (EX ZONA E1) - DEDITO ALL'AGRICOLTURA.

Rappresentano le aree agricole di valore oltre che ambientale anche di importanza produttiva e di salvaguardia del territorio; detto Ambito rispetta gli indirizzi e le tematiche indicate nel PTCP della Provincia di Lecco. Gli interventi di nuova costruzione, sono finalizzati esclusivamente alle opere strettamente necessarie alla conduzione dei fondi e destinate alla residenza agricola, il tutto in conformità al titolo III art. 59-60 della L.R. 12/05.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di tipo residenziale devono rispettare le seguenti norme:

Distanza dalle strade Ds vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, mt. 10,00

Distanza minima dai confini Dc = 10,00 mt.

Distanza minima tra edifici residenziali De = 10,00 mt.

Distanza minima tra edifici con diversa destinazione d'uso di proprietà dell'azienda o del conduttore De = 10,00 mt.

Distanza minima da stalle Dst = 200 mt. riducibili ad un minimo di 50 mt. per aziende con un numero di capi inferiori a 50 (escluso suini).

Piani abitabili 2 (due) oltre sottotetto abitabile

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 8,50 mt.

Rapporto di copertura Rc = 25%

I nuovi fabbricati e gli ampliamenti ad uso residenziale, dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89.

La tipologia costruttiva architettonica delle nuove costruzioni dovrà rispecchiare quella del cascinale lombardo, compreso l'uso di materiali di finitura esterni di tipo tradizionale, pertanto è obbligatorio:

- la tinteggiatura delle pareti esterne dei manufatti, con l'impiego di colori delle terre;
- realizzare coperture tradizionali in laterizio;
- pilastrate esterne con finitura in mattoni a vista.

Per stalle e fienili:

Distanza dalle strade non inferiore a Ds = 10,00 mt. oltre a quanto contenuto nell'art. 20 delle presenti Norme

Distanza minima dai confini Dc = 20,00 mt.

Distanza minima da edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola è di 400 mt., riducibile sino ad un minimo di 200 mt., per stalle con superficie coperta minore o uguale a mq 1500.

Altezza massima al piano di imposta della copertura H = 8,00 mt.

Rapporto di copertura Rc = 10%

Potranno essere prescritte distanze maggiori, sentito anche il parere del Servizio ASL, nonché della commissione edilizia e della commissione ecologia comunale.

La superficie coperta massima per stalle e fienili in un unico corpo di fabbrica è di 1000 mq.

La tipologia di finitura esterna di questi edifici dovrà di rispecchiare quella tipica locale, in particolare è obbligatoria la tinteggiatura delle pareti esterne dei manufatti, con colori delle terre, mentre la copertura dovrà avere colore verde o colore del cotto.

Per serre:

Le serre permanenti o stagionali dovranno avere altezza massima inderogabile di mt 5,00 ed essere eseguite nel rispetto delle norme previste dall'art. 59 della l.r. 12/05 ad eccezione del comma 4.

Le serre ed i tunnel non potranno superare il 40% della superficie aziendale ubicata all'interno del territorio comunale di Primaluna, ed inoltre i lotti di terreno conteggiati per la superficie coperta dovranno essere contigui tra loro e con quello oggetto di edificazione.

Non sono soggetti a nessun tipo di provvedimento concessorio edilizio, i livellamenti dei terreni ai soli fini agricoli, purchè questi siano contenuti in cm 50 in più o in meno rispetto al piano di campagna esistente.

INTERVENTI REALIZZABILI ANCHE DA SOGGETTI NON AVENTI I REQUISITI DI IMPRENDITORE AGRICOLO, O DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA AGRICOLA:

Per gli edifici esistenti, ove l'attività agricola risulta dismessa da almeno 3 anni, in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà, saranno consentiti gli interventi di cui all'art. 62 della L.R. 12/05 mediante l'esecuzione di opere edilizie specificate all'art. 27 commi a-b-c-d, compresa la demolizione e ricostruzione all'interno del mappale.

Per adeguamenti funzionali è possibile un incremento della superficie lorda di pavimento sino ad un massimo del 10%, rispettando comunque l'altezza massima di zona o del fabbricato esistente.

I progetti inerenti interventi edilizi, che porteranno sostanziali modifiche esterne, oppure modifiche ai materiali di finitura sempre esterni, agli edifici, dovranno acquisire il parere della commissione paesaggio.

Qualora si dovesse intervenire mediante la completa demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di valore architettonico, si dovrà procedere mediante la redazione di apposito Piano di Recupero. Il sedime dei nuovi fabbricati ricostruiti dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 10,00 dal loro attuale perimetro. La ricostruzione dei fabbricati dovrà rispettare le volumetrie regolari preesistenti nonché gli altri parametri stabiliti dal presente articolo per le nuove costruzioni.

Lo scarico delle acque nere provenienti da edifici residenziali, nonché delle acque di risulta provenienti dalle strutture ed infrastrutture produttive, dovrà rispettare i disposti della D.lgs. 152/06 ed il vigente R.L.I..

Nell'area di pertinenza degli edifici ristrutturati ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/05 sono consentiti, limitatamente per l'uso domestico, attrezzature per attività sportive ad uso privato.

Le ristrutturazioni con cambi di destinazione d'uso, dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89.

In questo ambito è possibile realizzare dei manufatti per deposito attrezzi agricoli, o ricovero animali domestici, di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 25,00 ed altezza massima di mt 2,40, misurata dal profilo naturale del terreno preso nel punto più sfavorevole, sino all'estradosso del piano di copertura, e nel punto medio quando la copertura è in pendenza. Detti opere sono soggette a permesso di costruire.

I percorsi pedonali e carrai di accesso ai fabbricati, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiale inerte, masselli autobloccanti o asfalto.

In questo Ambito per gli edifici con destinazione residenziale, al fine di ridurre il consumo del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05.

EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO CON DESTINAZIONE D'USO ANCHE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA ELENCATI CON NUMERO ED INDIVIDUATI SULLE TAVOLE GRAFICHE

Vi sono numerosi edifici situati in ambito agricolo, con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, al produttivo, commerciale ecc. questi immobili sono stati individuati e numerati

Per gli immobili esistenti e regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, gli interventi edilizi sono soggetti alle presenti norme

a)- per gli edifici con destinazione RESIDENZIALE, ed AGRITURISMO sono possibili interventi di cui all'art. 27 comma a-b-c-d della L.R. 12/05 per interventi di demolizione e successiva ricostruzione si dovrà redigere apposito P.R.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante intervento edilizio diretto con permesso di costruire o D.I.A. sono possibili interventi di ampliamento di SLP nella misura massima del 40% dell'esistente con un massimo di 150 mq di SLP ; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

con applicazione dei seguenti indici edilizi ed urbanistici,

Distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti mt 10

Distanza dai confini mt 10

Distanza minima dalle strade mt 10

Altezza massima fisica al piano di imposta della gronda H = 7,50 mt

Rapporto di copertura Rc = 30% del lotto di riferimento

b)-Per gli edifici con destinazione produttiva e commerciale sono possibili interventi di cui all'art. 27 comma a-b-c-d della L.R. 12/05 per interventi di demolizione e successiva ricostruzione si dovrà redigere apposito P.R. o preferibilmente trasferire l'attività nei nuovi ambiti destinati alle attività produttive.

mediante intervento edilizio diretto con permesso di costruire o D.I.A. sono possibili, per specifiche necessità dell'attività, interventi di ampliamento di SLP nella misura massima del 5% dell'esistente; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.

con applicazione dei seguenti indici edilizi ed urbanistici,

Distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti mt 10

Distanza dai confini mt 5

Distanza minima dalle strade mt 10

Altezza massima fisica al piano di imposta della copertura H = 8,00 mt

Gli edifici dovranno essere costruiti e ristrutturati sia con tecniche tradizionali che con elementi prefabbricati, in ogni caso di buona qualità costruttiva, e dovranno essere dotati di spazi a parcheggio privato, così come previsto dall'art. 11 delle presenti Norme. **Sia per tipologia a che b**

Il perimetro delle aree oggetto di intervento edilizio dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq di SLP

Le nuove aree di sosta per autoveicoli dovranno avere pavimentazione in masselli aperti drenati o prato armato

In tutto l'ambito dedito all'agricoltura è vietata l'apertura di cave.

ART. 43) AMBITO 31 (EX ZONA E2) –BOSCHIVA SOPRA QUOTA DI 800 MT

Le aree boscate da mantenere e salvaguardare; su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di silvicoltura, con esclusione della residenza.

È vietata inoltre l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti. Potranno essere realizzate nuove strade agricole, silvo-pastorali previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni

Per gli edifici con destinazione produttiva e commerciale sono possibili interventi di cui all'art. 27 comma a-b-c-d della L.R. 12/05, non sono possibili incrementi volumetrici,

modifiche della sagoma e delle altezze esistenti e cambi di destinazione d'uso ad eccezione della residenza temporanea e dell'agriturismo
In tutto l'ambito 31 è vietata l'apertura di cave.

ART. 44) AMBITO 32 – E3 FASCE AMBIENTALI DI PROTEZIONE TRA ATTIVITÀ AGRICOLA E COSTRUITO

Sono costituite da quelle aree ancora in parte utilizzate dall'agricoltura, ma ubicate a ridosso dell'abitato, sia esso produttivo o residenziale, oppure aree localizzate in prossimità di beni di elevato pregio storico – culturale, che caratterizzano l'immagine di un luogo. Al fine di salvaguardare i succitati aspetti, le aree ubicate in detto Ambito devono assolvere la funzione di fasce di protezione, non soggette a nessun tipo di trasformazione urbanistica. In tali aree è fatto d'obbligo il mantenimento delle essenze e del verde esistente.

Per le costruzioni esistenti in tali ambiti sono esclusivamente consentite opere edilizie previste nell'art. 27 commi a-b-c- della L.R. 12/05, senza possibilità di incremento volumetrico, di superficie coperta e dell'altezza massima del fabbricato esistente.

In questo ambito è consentita la formazione di piste ciclopedonali

ART. 45) AREE CON ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

In queste zone è possibile realizzare attrezzature ricreative e del tempo libero connesse con la fruizione ambientale e del paesaggio senza l'installazione di strutture invasive fisse o volumi particolarmente impattanti. Saranno possibili interventi per la pratica dello sport (anche invernale) e di percorsi ginnici che non prevedano sbancamenti con alterazione dei livelli del terreno o elementi di copertura sia fissi che rimovibili. Queste aree potranno essere soggette ad opportuni studi di piantumazione ed arredo verde che consentano l'identificazione delle varie attività ludiche e/o sportive praticabili.

Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione al mantenimento ed al potenziamento delle attrezzature esistenti e nuove, quali esercizi pubblici, bar, devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

Densità fondiaria $D_f = 0,05$ mq./mq.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, vedasi artt. 20 – 21 della presenti Norme

Distanza minima dai confini, $D_c = 5$ mt

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani abitabili o agibili 1 (uno)

Altezza massima $H = 5,00$ mt.

ART. 46) AREE AD USO PUBBLICO (PIANO DEI SERVIZI) ART. 9 L.R. 12/05

Comprendono:

- aree per l'istruzione; scuole materne e dell'obbligo,
- aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative;
- aree per spazi pubblici a parco, per lo sport ed il gioco;
- aree per il parcheggio.

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

ART. 47) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE "I.S."

Aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici edilizio urbanistici:

Densità fondiaria $D_f = 0,50$ mq./mq.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, vedasi artt. 20 – 21 della presenti Norme

Distanza minima dai confini, quelle previste dal C.C.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani abitabili o agibili 2 (DUE)

Altezza massima $H = 8,00$ mt.

Rapporto di copertura $R_c = 40\%$

Nel caso che la realizzazione e la gestione non sia assunta dalla Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

La dotazione minima obbligatoria di standard, da prevedere per le funzioni di cui sopra è quella indicata all'art. 11 delle presenti Norme.

ART. 48) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE "I.C."

Sono le aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative. Sono definite inoltre aree di interesse comune per servizi religiosi, quelle indicate nella L.R. 12/05 capo III, art. 71:

- comma a: gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- comma b: gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- comma c: nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

In relazione al disposto dell'art 44 comma 4 della L.R. 12/05, tali attrezzature sono classificate quali opere di urbanizzazione secondaria. La realizzazione o l'ampliamento degli immobili è soggetta ad apposito convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

Gli interventi edilizi nelle aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative, sono disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento delle attrezzature esistenti e nuove devono rispettare l'indice di densità fondiaria:

Densità fondiaria $D_f = 0,50$ mq./mq.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, vedasi artt. 20 – 21 della presenti Norme

Distanza minima dai confini, quelle previste dal C.C.

Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt.

Piani abitabili o agibili 2 (DUE)

Altezza massima H = 8,00 mt.

Rapporto di copertura Rc = 40%

Nel caso che la realizzazione e la gestione non sia assunta dalla Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

ART. 49) ATTREZZATURE PER IL VERDE, GIOCO SPORT "V"

Sono le aree riservate ad attrezzature pubbliche, comprendono le aree per spazi pubblici a parco, per lo sport ed il gioco (art. 9 comma 3 L.R. 12/05).

In tali aree non sono consentite altre destinazioni d'uso.

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

In tale zona possono essere installati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, chioschi-bar di superficie lorda di pavimento massima di mq. 50,00 ad un solo piano e la cui struttura e caratteristiche architettoniche dovranno integrarsi armonicamente con i luoghi; sono compatibili strutture in metallo o legno opportunamente lavorate ed in stile.

In questa zona urbanistica è ammessa la copertura temporanea stagionale, degli impianti sportivi all'aperto, con palloni pressostatici.

ART. 50) PARCHEGGI PUBBLICI "P"

Sono le aree riservate ad attrezzature pubbliche, quali spazi di sosta veicolare pubblici o di uso pubblico (art. 9 comma 3 L.R. 12/05). Tali aree sono finalizzate al parcheggio o sosta dei veicoli, essi sono di proprietà pubblica o di uso pubblico convenzionato.

Tali aree possono essere realizzate sia a raso che nel sottosuolo, in questo caso sono ammessi anche su aree con destinazione di verde pubblico.

ART. 51) AREA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E ATTREZZATURE PER LA TELECOMUNICAZIONE O LA TELEFONIA MOBILE

Sono ammesse all'interno del territorio comunale, l'installazione o modifica di stazioni radiobase o di telefonia mobile, nell'area appositamente individuata nella tavole delle previsioni di Piano, qualora il loro esercizio sia compatibile con il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed alle misure di cautela fissati dal Decreto Interministeriale nr. 381/98; tale requisito si intende soddisfatto con l'acquisizione del parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.) vedasi inoltre quanto contenuto nella circolare Regionale 1/2000 Qualità

Ambiente. La costruzione di manufatti è soggetta al rilascio del dovuto provvedimento autorizzativo o concessorio da parte del Comune.

ART. 52) LOCALIZZAZIONE CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Si recepiscono le indicazioni contenute nell'art. 98 bis della L.R. 12/05.

Sono ammessi pertanto all'interno del territorio comunale, esclusivamente negli ambiti produttivi e commerciali, i centri di telefonia in sede fissa in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla L.R. nr 6 del 03-03-06. La realizzazione di detta attività è subordinata al reperimento dell'area a parcheggio d'uso pubblico convenzionato con la Pubblica Amministrazione, in ragione di un posto auto per ogni postazione abilitata.

Non è ammessa la monetizzazione di tale standard.

Sono fatte salve le altre verifiche edilizie ed igienico sanitarie e di sicurezza.

La costruzione di manufatti è soggetta al rilascio del dovuto provvedimento autorizzativo o concessorio da parte del Comune.

ART. 53) INSTALLAZIONE O MODIFICA DI SISTEMI DI RICEZIONE ONDE TELEVISIVE O RADIOFONICHE (ANTENNE E PARABOLICHE)

Sono ammesse all'interno del territorio comunale l'installazione o modifica di sistemi di ricezione; la loro ubicazione dovrà esclusivamente essere la copertura degli edifici.

Per i nuovi edifici condominiali e non, ristrutturazioni edilizie e nuove costruzioni in genere, dovrà obbligatoriamente essere predisposto un impianto centralizzato.

In ogni caso dovranno essere mascherate e verniciate di colore consono all'aspetto ed alle coloriture dell'edificio.

ART. 54) VIABILITA' ED AREE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Le tavole grafiche contenenti le previsioni di Piano, individuano dette aree con apposita campitura. Sono indicate le nuove sedi stradali e di rettifica di strade esistenti e le relative fasce di rispetto.

In queste zone non è consentito nessun intervento edilizio.

In questi ambiti sono possibili interventi di ampliamento della viabilità esistente, nuove strade, corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.

Sono aree inedificabili, salva la concessione, a titolo di precario, per la costruzione di strutture necessarie esclusivamente per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo e

ristrutturazione, senza possibilità di incrementi volumetrici o di realizzazione di costruzioni accessorie anche se totalmente interrato. Nell'ambito di detta zona potranno essere realizzate le opere di cui alla circolare nr. 5980 del 30/12/70.

E' fatta salva la normativa specifica del D.M. nr 1404 del 01/04/68 e del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e annesso Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada.

ART. 55) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le tavole grafiche contenenti le previsioni di Piano, individuano l'area del cimitero comunale e la sua fascia di rispetto All'interno di questa zona valgono le limitazioni imposte dall'art. 338 del TUSL del 27/07/34 nr 1265 e nr. 31 del 30-07-1959 e delibera di C.C. nr 4 del 01-02-1994 ,.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

È consentita la sola costruzione (a titolo temporaneo da convenzionarsi con l'A.C.) di un piccolo corpo di fabbrica per la vendita dei fiori e/o oggetti di onoranze funebri, purché di superficie lorda di pavimento massima di mq. 20,00 con altezza massima di mt. 3,50.

Le costruzioni ammesse devono avere caratteristiche tecnico - costruttive di amovibilità e non incorporazione nel terreno ed essere adeguate ai luoghi circostanti.

Il tutto secondo i disposti della Circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 01/01/85 nonché, dalla L. 166/02 art. 28 che modifica l'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie (legge 27/7/1934 n. 1265).

ART. 56) FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI AEREI - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA - ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132 - 220 - 380 KV.

L'edificazione nelle fasce di rispetto di queste linee dovrà preventivamente essere autorizzata dagli organi preposti al controllo e sicurezza delle stesse e, dovrà rispettare le distanze prescritte dal D.P.C.M. del 23/04/92 art. 5 , nonché il decreto 29-05-08 emanato dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare e pubblicata sulla G.U. 05/07/08. Non è consentita l'edificazione a confine delle Cabine ENEL fuori terra, salvo apposita convenzione; le stesse dovranno rispettare le distanze dell'ambito.

Cabine di trasformazione: la superficie lorda di pavimento non viene computata ai fini della densità edilizia e la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura; le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dal C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970.

Piano Attuativo: per quanto riguarda gli impianti elettrici asserviti ai P.A., ci si deve attenere

a quanto disposto in merito alle opere di Urbanizzazione Primaria nella C.M.LL.PP. Dir. Gen. Urb. nr. 227 del 13/01/70.

In particolare il soggetto attuatore 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 quest'ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona interessata dal Piano Attuativo.

Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 Kv: la realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati provvedimenti abilitativi per l'edificazione che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti, in particolare con il D.P.C.M. del 23/04/92 che fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività, che comportino tempi di permanenza prolungata:

- a) Linea 132 Kv - maggiore o uguale a mt. 10 da qualunque conduttore della linea
- b) Linea 220 Kv - maggiore o uguale a mt. 18 da qualunque conduttore della linea
- c) Linea 380 Kv - maggiore o uguale a mt. 28 da qualunque conduttore della linea.

ART.57) FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI E FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Lo studio del reticolo idrico allegato al PGT, approvato con delibera di C.C. nr 31 del 28-07-05 Individua le aree di salvaguardia e di tutela delle risorse idriche, così come definito dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 24/05/88 nr 236 e del D.M. del 26/03/91; (vedasi inoltre i disposti del regolamento Regionale nr 2, 3 e 4 del 24/03/2006).

ART. 58) AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenza iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/33 sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904, così come aggiornato dal reticolo minore e come delibera di C.C. nr 31 del 28-07-05.

Nella cartografica tav.8 /sud ove è indicato il simbolo **#** dovrà essere realizzato a cura e spese del privato un canale di scolo acque meteoriche come prescritto nel parere della conferenza dei servizi del 06-09-2002

ART. 59) ATTIVITÀ COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, ESERCIZI PUBBLICI ESISTENTI

In attuazione del D.lgs 114/98, si confermano le attuali destinazioni d'uso di aree o di immobili di tipo: commerciale, bar, ristoranti, alberghi, pizzerie, locali pubblici in genere, esistenti e ubicati nei vari ambiti del territorio comunale, che devono essere salvaguardate ed incentivate. Per tali attività è possibile eseguire opere finalizzate al mantenimento in essere dell'attività svolta compresa la commerciale, anche se la superficie netta di vendita attuale è superiore a mq. 150.

Per le attività commerciali nell'ambito di tutto il territorio comunale, è sempre possibile l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento, di superfici fino ai limiti di cui all'art. 4 comma 1 lettera "d" del D.lgs. n.114/98,(esercizi di vicinato), sia in nuove costruzioni che in costruzioni esistenti.

Mentre non si pongono limiti di superficie lorda di pavimento, per le attività ricettive, siano queste, bar, pizzerie, alberghi ristoranti, locali pubblici in genere, esistenti o di nuova realizzazione.

L'apertura del negozio di vicinato può avvenire anche mediante cambio di destinazione d'uso, con obbligo di reperimento degli standard ad eccezione per gli immobili ubicati nell'Ambito I, ove è possibile la loro monetizzazione; negli altri casi si demanda alla normativa indicata negli art. 4, 5 e 11 delle presenti Norme per le modalità ed il reperimento degli standard.

Non è possibile su tutto il territorio comunale la trasformazione delle attività commerciali in "grandi strutture", con superficie di vendita superiore a mq. 1500.

ART. 60) PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE INCENTIVAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione comunale in caso di necessità di reperimento o individuazione di nuove aree a standard potrà avvalersi dell'art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Le aree cedute da privati o altri soggetti, alla pubblica Amministrazione, potranno essere compensate con volumetrie, o SLP nella misura di:

densità fondiaria pari ad 1 mc/mq per destinazioni residenziali e compatibili ,

o 0,8 mq/mq per attività produttive , artigianali , ecc il tutto previo stipula di apposita convenzione con la P.A.

ART. 61) TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE E DI SLP

All'interno del territorio comunale sono possibili accorpamenti volumetrici e trasposizione volumetriche, nei diversi ambiti residenziali, ad eccezione, dell'ambito di Vecchio Nucleo, dell'ambito agricolo e fasce ambientali di protezione tra attività agricola e costruito

Sono fatte salve le distanze, le altezze di ambito e la verifica della superficie coperta, nonché la verifica delle aree a parcheggio privato dovuto ai sensi della L. 122/89 .

I richiedenti il permesso di costruire o depositari di DIA , devono allegare alla domanda, atto unilaterale di impegno per asservimento volumetrico da perfezionarsi con atto pubblico, trascritto a loro cura e spese a favore del Comune, presso la conservatoria dei Registri immobiliari, prima del rilascio della permesso di costruire o dell'operatività della DIA .

ART. 62) INTERPRETAZIONI E DEROGHE AL PGT

Sono ammesse deroghe al Piano di Governo del Territorio ed al regolamento edilizio comunale esclusivamente nei casi di interesse pubblico, e sempre nel rispetto delle procedure previste dall'art. 40 della L.R. 12/05.

Nel caso di discordanza tra le diverse cartografie prevale quella con maggiore dettaglio e quindi di scala minore.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi edilizi diretti in corso, alla data di adozione PGT, sono fatti salvi, compreso le prescrizioni e la validità degli atti concessori, sino alla loro naturale scadenza.

Le varianti essenziali dovranno adeguarsi al nuovo piano delle Regole.

%%%%%%%%%

Allegato A

- 1) Valutazione aspetti fisici del sito:
 - elementi di valutazione naturale sono l'orientamento, la vegetazione, i venti, il microclima locale,
 - elementi di valutazione artificiale, sono le urbanizzazioni a terra, l'altezza edifici circostanti, la presenza e la tipologia delle infrastrutture al suolo.
 - verifica dell'inquinamento acustico esterno al sito,
 - valutazione della presenza di campi elettromagnetici,
 - dette verifiche sono obbligatorie e devono essere indicate nei nuovi progetti edilizi.

- 2) Uso del suolo, sistemazione dei siti interessati dagli interventi edilizi con l'utilizzo di materiali naturali, (riferimento delibera di Giunta Regionale 6/48740 del 29/2/00)
Garantire condizioni di benessere percettivo agli spazi esterni, attraverso l'uso corretto di materiali, forme, coloriture, piantumazioni tali da garantire delle schermature agli agenti atmosferici sia nel periodo estivo che invernale.

- 3) Limitazioni di inquinamento luminoso verso la volta celeste e riducendo consumi energetici, utilizzando corpi illuminati esterni che non consentano dispersioni di flussi luminosi verso l'alto (riferimenti normativi L. 46/90 L.R. 17/00 L.R. 38/04).

- 4) Valorizzazione delle verdi esterne e di pertinenza degli edifici mediante la progettazione di verde urbano di qualità, con un'adeguata presenza di elementi vegetativi, quali alberi, arbusti, prati.

- 5) Aree scoperte, tutti i nuovi interventi edilizi devono essere progettati tenendo conto di soluzioni tali da limitare l'apporto idrico alla tombinatura e fognatura comunale. Gli interventi devono garantire almeno il 30% di area non coperta e permeabile favorendo la dispersione in sito dell'acqua piovana (riferimenti normativi L.R. 26/03 e L.R. 3/06).

Qualità dell'ambienti interni

Effettuare le verifiche dell'eventuale presenza di radon, proveniente dal terreno D.lgs 187 del 26-5-2000.

Materiali e tecnologie

Gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni edilizie devono prevedere:

- l'utilizzo di materiali a basso impatto energetico nel ciclo vitale, dalla produzione, all'installazione e smaltimento,
- l'impiego di materiali che non costituiscono minacce per l'igiene o la salute dei fruitori, l'impiego di materiali rinnovabili,
- l'uso di materiali reperibili in sito (come pietra , acciaio, laterizio e legno) valorizzando l'esperienza locale e riducendo le distanze di approvvigionamento degli stessi.

Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche (campo obbligatorio)

Impianti solari per la produzione di acqua calda devono essere previsti per le nuove costruzioni di tipo residenziale in misura maggiore al 30% del fabbisogno di acqua calda sanitaria medio annua attraverso l'impiego di pannelli solari

Per le nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie generali, con destinazione d'uso diverse dal residenziale, devono essere previsti in misura maggiore al 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria medio annua attraverso l'impiego di pannelli solari,

Nell'uso di detti pannelli si dovrà tenere in considerazione quanto segue:

1. i pannelli devono essere posizionati in modo ordinato, se posizionati su falda del tetto dovranno essere adagiati questa,
2. il serbatoio dovrà di norma essere posto nel sottotetto,

Sono possibili altre soluzioni tipo sfruttamento dell'energia geotermica, mediante l'installazione di pompe di calore alimentate con acqua prelevata da corpi idrici sia superficiali che di falda.

Sono fatti salvi gli edifici sottoposti a specifico vincolo del T.U. 42/04

Inerzia termica dell'involucro:

Al fine di migliorare l'inerzia termica delle costruzioni e migliorare di conseguenza il comfort interno dei locali sia nel periodo estivo che invernale, E' necessario che le pareti dell'involucro siano realizzate e verificate per un coefficienti di sfasamento della temperatura maggiore di 10 h.

Controllo dell'irraggiamento delle pareti trasparenti, queste devono essere opportunamente protette con schermature fisse o mobili.

Per gli edifici produttivi è consigliato l'uso del tetto piano con posa di terreno ed inerbimento, al fine di ridurre l'insolazione dei locali sottostanti. In questi casi è necessario garantire l'accesso per la manutenzione, con scale o altri sistemi di salita, anche esterni al fabbricato.

Per tutte le nuove costruzioni e tipologie di edifici siano di tipo residenziale che produttivo in genere, in assenza di impedimenti fisici lo spazio esterno a verde deve essere utilizzato per garantire un idoneo filtro di protezione nel periodo invernale da flussi freddi e migliorare la ventilazione di raffrescamento estiva. Il tutto dovrà essere realizzato con barriere naturali filari d'alberi a foglia caduca, devono essere evitati filari di alberature sempreverdi.

Orientamento dell'edificio

in assenza di impedimento di natura fisica o tecnica , i nuovi edifici dovranno preferibilmente essere posizionati con direzione principale lungo la direttrice Est Ovest

Ventilazione estiva

Riconoscendo il sottosuolo un serbatoio naturale di energia termica rinnovabile, si deve effettuare uno sforzo in fase progettuale prevedendo la ventilazione interna degli edifici, valutando sistemi di ventilazione come camini, aperture nei solai, per facilitare il flusso di aria in verticale degli ambienti, da cantina sino al tetto.

Fonti energetiche rinnovabili

L'edificio con tipologia plurifamiliare con numero maggiore a 6 U.I. deve coprire una quota maggiore al 10% del suo fabbisogno energetico annuo con energia rinnovabile, sia essa prodotta da fotovoltaico , eolica, la geotermia ecc.

Nel caso pannelli fotovoltaici questi potranno essere posizionati su tetti, pareti verticali o coperture piane, il tutto previo acquisizione del parere della commissione per il paesaggio comunale.

Deroghe per risparmio energetico

Gli aumenti di spessore dei muri esterni, dei tetti e dei solai intermedi , non si computano ai fini volumetrici, al rapporto di copertura, incidono sulla verifiche dell'altezza dei fabbricati (L.R. 33/07 L.R. 26/1995 e L.R. 39/2004)

Sistemi solari passivi (L.R. 39/04)

Tutti i manufatti impiegati per il miglioramento energetico dell'edificio, tipo serre bow windows, ecc , non sono computati volumetricamente quando:

- dimostrino l'effettivo apporto energetico all'edificio dimostrato con calcolo tecnico specifico,
- siano strutture o elementi integrati con l'edificio,
- non pregiudichino l'abitabilità dei locali retrostanti,

- la struttura deve essere eseguita interamente con pareti vetrate o simili,
- il tutto previo parere favorevole vincolante, della commissione paesaggio,

Certificazione energetica d.lgs. 192/05 e s.m.i.

Tutti i nuovi edifici dovranno essere in possesso di certificazione energetica , necessaria per il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile.

La certificazione ha validità di 10 anni

Riduzione dei consumi d'acqua

Per poter utilizzare gli incentivi si deve anche garantire un minor consumo di acqua come:

- nelle nuove lottizzazioni si dovrà garantire il 20% della superficie fondiaria a verde,
- ogni U.I. dovrà prevedere un ulteriore contatore aggiuntivo a quello pubblico all'interno della casa ben in vista per il controllo visivo;
- uso di cassetta w.c. a doppio pulsante;
- rete duale;
- posa di economizzatori di flusso dell'acqua;

sistemi di recupero delle acque piovane

Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni edilizie generali, al fine di recuperare l'acqua piovana proveniente dalle coperture, si dovranno predisporre delle vasche di accumulo per consentirne il riutilizzo tramite rete duale.

L'acqua di recupero potrà essere impiegata per :

- utilizzo irriguo,
- lavaggio aree ed automezzi,
- alimentazione vaschette wc.

L'elenco è solo indicativo, altri usi saranno valutati sulla scorta della bontà delle richieste.

Le vasche di accumulo dovranno avere una capacità di volume non inferiore al 10% della superficie del tetto,

Aree esterne a verde

Le zone destinate a parcheggio privato devono essere sistemate a verde, permeabile in profondità, tipo prato armato, opportunamente alberate (un albero di altezza minima mt 4 ogni 4 posti auto).

ALLEGATO A: Efficienza energetica degli edifici, agevolazioni e normative

ALLEGATO B: Analisi studio geologico a supporto del PGT

ALLEGATO C: Valutazione ambientale strategica di supporto al documento di Piano

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1) FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	1
ART. 2) ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DELLE REGOLE.....	1
tavola 8/nord e tavola 8 /sud ove sono evidenziati gli ambiti, vincoli , previsioni di Piano, ecc in scala 1/2000	1
ART. 3) MODALITA' DI INTERVENTO DEL PGT	1
A) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	1
B) INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI.....	2
ART. 4) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO ESTENSIONE TERRITORIALE.....	2
ART. 5) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E NEGOZIATI.....	3
ART. 6) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI.....	5
ART. 7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA D.I.A.....	5
ART. 8) CONTRIBUTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	5
ART. 9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI LICENZA D'USO DEGLI IMMOBILI (ABITABILITÀ' ED AGIBILITÀ).....	6
ART. 10) OPERE DI URBANIZZAZIONE L.R. 12/05 art. 44 (ex L 847/64).....	7
ART. 11) DOTAZIONE DELLE MINIME URBANIZZAZIONI	7
ART. 12) LOTTO EDIFICABILE.....	8
ART. 13) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI.....	9
ART. 14) MODIFICA DI DESTINAZIONE DI AREA A STANDARD.....	9
ART. 15) INDICI EDILIZI E PARAMETRI URBANISTICI	9
ART. 16) VOLUME V (mc).....	12
ART. 17) CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI	13
ART. 18) DISTANZE TRA EDIFICI (De – mt.) AD ECCEZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 13	13
ART. 19) DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI (DC – MT.).....	13
ART. 20) DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE (Ds – mt.)	14
STRADE PRIVATE	16
ART. 21) DISTANZE DAGLI AMBITI CON DESTINAZIONE A STANDARD (esistenti o in progetto)	16
ART. 22) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA.....	16
ART. 23) COSTRUZIONI ACCESSORIE, MANUFATTI DECORATIVI ED AUTORIMESSE	17
ART. 24) RECINZIONI E INGRESSI CARRABILI E MURI DI SOSTEGNO	18
ART. 25) VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE O DI EDIFICI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD O LORO MONETIZZAZIONE	20
ART. 26) CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	20
ART. 27) FUNZIONI NON COMPATIBILI NEI DIVERSI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	20
ART. 28) CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI	22
ART. 29) AMBITI 22 ZONE VINCOLATE.....	23
ART. 30) AMBITO 1 (vecchio nucleo)	24
PRESCRIZIONI GENERALI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	24
ART. 31) AMBITO 2 , B RESIDENZIALE CONSOLIDATO IN PREVALENZA CON EDIFICI A TRE LIVELLI – H 10,00 mt.....	30
ART. 32) AMBITO 3; B1 residenziale consolidato con presenza di palazzine e case PLURIFAMILIARI, h 7,50 mt	31

ART. 33)	Ambito 4; B2 residenziale di recente EDIFICAZIONE in prevalenza sono aree poste a monte della strada provinciale h 6,50 mt	32
ART. 34)	AMBITO 5 ; C1 di conferma dell'edificazione, e nuovi ambiti di trasformazione, attuabili mediante piano ATTUATIVO h 7,50 mt	33
ART. 35)	AMBITO 6 ; C2 DI CONFERMA DELL'EDIFICAZIONE ATTUABILE MEDIANTE PIANO ATTUATIVO H 6,50 MT.....	34
ART. 36)	AMBITO 7, piani attuativi in fase di realizzazione.....	35
ART. 37)	AMBITO 10, commerciale soggetto a piano attuativo in fase di attuazione .	35
ART. 38)	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI	35
ART. 39)	AMBITO 20 produttivo (ex ZONA D1) - edifici ed attività esistenti ed in uso che vengono confermate	37
ART. 40)	AMBITO 21 produttivo (ex ZONA D2) - aree parzialmente edificate.....	38
ART. 41)	AMBITO 22 (ex ZONA D3) - di espansione, nuovi insediamenti di attività produttive	39
ART. 42)	AMBITO 23 AREA DI RECUPERO STRUTTURALE ED AMBIENTALE DI VECCHI insediamenti di attività' produttive	40
	Ambito PR1	40
	Ambito PR2	40
ART. 42)	AMBITO 30 (ex ZONA E1) - dedito all'agricoltura.	42
ART. 43)	AMBITO 31 (ex ZONA E2) –boschiva sopra quota di 800 mt.....	45
ART. 44)	AMBITO 32 – E3 fasce ambientali di protezione tra attività agricola e costruito	46
art. 45)	aree con ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO e di riqualificazione ambientale	47
ART. 46)	AREE AD USO PUBBLICO (PIANO DEI SERVIZI) art. 9 L.R. 12/05	47
ART. 47)	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE "I.S."	47
ART. 48)	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE "I.C."	48
ART. 49)	ATTREZZATURE PER IL VERDE, GIOCO SPORT "V"	49
ART. 50)	parcheggi pubblici "P"	49
ART. 51)	AREA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E ATTREZZATURE PER LA TELECOMUNICAZIONE O LA TELEFONIA MOBILE.....	49
ART. 52)	LOCALIZZAZIONE CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA.....	50
ART. 53)	INSTALLAZIONE O MODIFICA DI SISTEMI DI RICEZIONE ONDE TELEVISIVE O RADIOFONICHE (antenne e paraboliche)	50
ART. 54)	VIABILITA' ED AREE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE.....	50
ART. 55)	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	51
ART. 56)	FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI AEREI - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA - ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132 - 220 - 380 KV.....	51
ART.57)	FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI E FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	52
ART. 58)	AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI.....	52
ART. 59)	ATTIVITÀ COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, ESERCIZI PUBBLICI ESISTENTI	52
ART. 60)	PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE INCENTIVAZIONE URBANISTICA	53
ART. 61)	TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE E DI SLP	53
ART. 62)	INTERPRETAZIONI E DEROGHE AL PGT	54
	Allegato A	55