PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VARIANTE 03

Sommario

Art. 1. – Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T. 6
Art. 2. - Natura e oggetto del P.d.R. 6
Art. 3. - Elaborati del P.d.R. 7
Art. 4. - Osservanza della disciplina urbanistica 7
TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 7
Art. 5. - Modalità di attuazione del P.d.R. 7
Permessi di Costruire Convenzionati -PCC 8
Art. 6. - Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R. 8
Art. 7. - Oneri di urbanizzazione 9
Art. 8. - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili 9
Art. 9. - Definizioni e parametri 10
Art. 10.- Portici asserviti ad uso pubblico 16
Art. 11. - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso 16
Art. 12. - Norme comuni a tutti i fabbricati 22
TITOLO III MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI 24
Art. 13. - Definizione delle categorie di intervento 24
Art. 14.– Destinazioni d'uso esistenti 24
TITOLO IV DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE 25
Art. 15. Articolazione del territorio per zone 25
Art. 16. Dimensione minima alloggi 26
Art. 17. Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i.– Sottotetti 27
TITOLO V - ZONE A1 - A2 28
Zone A1 insediamenti storici interni al Centro Storico 28
Art. 18.C.S. 1 - Ambito di validità e contenuti 28
Art. 18 C.S. 2- Attuazione degli interventi nel Centro Storico 28
Art. 18 C.S. 3- Definizione delle categorie di intervento 29
Art. 18 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria 29
Art. 18 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria 30
Art. 18 C.S. 6 – Restauro e risanamento conservativo 30
Art. 18 C.S. 7 – Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A") 31
Art. 18 C.S. 8 – Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B") 33
Art. 18 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica) 34
Art. 18 C.S. 10 - Demolizione definitiva 35

3

Art. 18 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni....35
Art. 18 C.S. 12 - Autorimesse....35
Art. 18 C.S. 13 - Aree scoperte....36
Art. 18 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi....36
Art. 18 C.S. 15 - Destinazioni d'uso....37
Art. 18 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico....38
Art. 18 C.S. 17 – Piani di Recupero....38
Art. 19. - Zone A2 Insediamenti storici esterni al Centro Storico....41
Art. 20. – Edifici con caratteristiche storiche....42
TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B0 – B1 – B2 – B3....43
Art. 21. - Zone B0 zona di completamente residenziale a volumetria esistente....43
Art. 22. - Zone B1 zona di completamente residenziale bassa densità....43
Art. 23. - Zone B2 zona di completamente residenziale media densità....44
Art. 24. - Zone B3 zona di completamente residenziale....44
Art. 25. - Norme comuni alle zone B0, Bl, B2 e B3....45
Art. 26. – P.A. conv – P.R. conv – S.U.A.P. (conv)....46
Art. 27. – Zona VP – Verde privato....46
TITOLO VII - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI D1- D2 – D3 – D4....47
Art. 28. - Zone D1 industriale esistente....47
Art. 29. - Zone D2 attività produttive esistenti....48
Art. 30. - Zone D3 Zone di tipo produttivo di ristrutturazione – Ex cartiere....50
Art. 31. - Zone D4 Zona di tipo produttivo – commerciale direzionale esistente....51
Art. 31 bis- Zona D5 di tipo industriale soggetta a normativa speciale....52
Art. 32. - Norme generali alle zone produttive industriali ed artigianali....52
TITOLO VIII - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA....53
Art. 33. Zona Agricola E1....53
Art. 33bis Zona agricola a normativa speciale E1A....56
Art. 34. Zona Boschiva E2....56
Art. 35. – Aziende florovivaistiche E3....59
Art. 36. – Edifici esistenti nelle zone agricole non più adibiti ad usi agricoli....59
Art. 37. zona F – Attrezzature di interesse sovraccomunale....61
Art. 38. – Zona Vi – Verde di protezione idrogelogica....61
Art. 39. – Zona RCV – Ambiti di riconversione residenziale -commerciale....61
TITOLO IX - TUTELA DEL PAESAGGIO....63
Art. 40. - Tutela del paesaggio....63
TITOLO X - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI....65
Art. 41. – interventi di Edilizia Economico Popolare....65
Art. 42. – Discariche....65
Art. 43. Aree oggetto di bonifica D.M. 471/99....65
Art. 44.- Ritrovamenti di interesse archeologico....65

Art. 45. - Aree per spettacoli viaggianti....65
Art. 46.– Norme speciali per Roulotte, Camper e assimilabili....66
Art. 47.- Aree di protezione cimiteriale....66
Art. 48. – Fasce di rispetto stradali....66
Art. 49. – Fasce di rispetto del depuratore....66
Art. 50. – Fasce di rispetto dei metanodotti....67
Art. 51. – Fasce di rispetto delle linee elettriche....67
Art. 52. – Zona di tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico....67
Art. 53. – Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore....68
Art. 54. – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua....68
Art. 55. - Impianti stradali di distribuzione carburanti (zona ST)....68
Art. 56. – I piani di recupero esterni alla zona "A"....70
Art. 57. – Impianti tecnologici e cabine di servizio (zona ST)....70
Art. 58. – Norme speciali per discoteche e sale da Ballo....71
Art. 59.- Norme per gli insediamenti commerciali....71
Art. 60.– Deroghe....73
Art. 61. – Locali Accessori Esistenti....73
Art. 62. – Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti....74
Art. 63. – Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali....74
Art. 64. – Tutela degli spazi scoperti....75
Art. 65. – Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti, ricoveri attrezzi....76
Art. 66. - Norme geologiche....77
Art. 67. – Norme sismiche....77
Art. 68. – Norme geotecniche....77
Art. 69. – Modifiche al Piano delle Regole....78
Art. 70. - Trasposizione di Volumetria....78
Allegato 1 - Edifici esistenti in zona agricola non più adibiti ad usi agricoli "Schede urbanistiche"....79

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 – Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole. Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche. Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole. Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Art. 2 - Natura e oggetto del P.d.R.

Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole costituiscono lo strumento normativo di riferimento, all'interno dell'intero territorio comunale, per il tessuto urbano consolidato, quale insieme del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.
Sono regolamentate inoltre tutte le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuati i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.
Sono definite le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi integrativi o sostituitivi, nonchè le modalità d'intervento anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
Ai sensi dell'art.10, comma 5 della legge regionale n.12/2005, le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 3 - Elaborati del P.d.R.

Il P.d.R. é costituito dall'insieme organico e unitario dei seguenti elaborati:

- PdR A Norme Tecniche di Attuazione
- PdR B Schede Centro Storico
- PdR 01.1 Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 01.2 Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 01.3 Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 01.4 Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 02.1 Uso del suolo: territorio comunale 1:5000
- PdR 02.2 Uso del suolo: territorio comunale 1:5000

Art. 4 - Osservanza della disciplina urbanistica

Le norme del P.d.R. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
La disciplina urbanistica del P.d.R. si applica:
a. a tutte le costruzioni e loro trasformazioni eseguite sul territorio comunale durante il periodo di validità del P.d.R.;
b. alle altre opere che a norma delle disposizioni vigenti, sono soggette all'obbligo di titolo abilitativo;
c. a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno ed una diversa utilizzazione non connessa ad esigenze agricole.
Le presenti norme di attuazione sono integrate da quelle del Regolamento Edilizio in quanto non contrastanti.
Le presenti norme di attuazione che risultino, nel confronto, diverse dalle norme rispettive del Regolamento Edilizio vigente, sostituiscono ed annullano le norme stesse del Regolamento Edilizio.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.R.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, P.d.R. viene attuato attraverso:
a. La formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, ove previsti;
b. Interventi edilizi diretti.(I.E.D.)
I Piani Attuativi debbono contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente.

In mancanza della formazione di P.A. nelle aree soggette a strumento attuativo sono consentiti, soltanto quegli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso.

Permessi di Costruire Convenzionati -PCC

1) Il permesso di costruire convenzionato, da ora denominato PCC, viene inteso come uno strumento intermedio di titolo autorizzavo diretto e il Piano Attuativo.

2) Il PCC, consente per gli interventi una speditezza operativa derivante dall'utilizzazione della autorizzazione edilizia semplice, pur corredata del convenzionamento per il reperimento delle dotazioni necessarie

3) I PCC sono aree di limitate dimensioni tali da non considerarsi Ambiti in quanto sia per dimensioni che per il contesto non hanno una rilevanza territoriale tale da incidere in modo sostanziale sulla riorganizzazione del Tessuto Urbano e del Territorio comunale.

4) I PCC individuati negli elaborati grafici sono localizzate in contesti già urbanizzati e sono limitate al completamento della Forma Urbana; per le quali non si ritiene necessario sottoporre la previsione a pianificazione attuativa ma si ritiene opportune una verifica ed un controllo urbanistico sulla incidenza del carico urbanistico che questi possono generare.

5) Nei casi espressamente indicati e disciplinati dal PGT, il PCC si attua con la stipula di convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo che regolamenti la cessione , realizzazione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6) Il PCC è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale (art. 28bis del DPR 380/2001).

7) La documentazione necessaria per la presentazione del PCC dovrà essere quella dei PA, con atto unilaterale d'obbligo o convenzione relativo all'assunzione dell'impegno di eventuali opere concordate.

8) Gli ambiti soggetti a PCC potranno essere oggetto di attivazione parziale o per stralci, comunque sulla base di un progetto unitario da concordare con l' A.C.

9) Per i casi ritenuti congrui dall'Amministrazione comunale, i cambi di destinazione d'uso potranno essere attivati mediante PCC.

Art. 6 - Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R.

Con apposito perimetro o grafia sono indicati nelle tavole "P.d.R. 01.1/2/3/4: Uso del suolo Centro Edificato 1:2000" i "Piani di Attuazione già autorizzati di cui è stata avviata o conclusa la realizzazione; questi piani vengono confermati.
In tali zone valgono le prescrizioni del "Piano di Attuazione" approvato e/o convenzionato.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera della Giunta Comunale sulla base delle vigenti disposizioni e corrisposti al Comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia. La suddetta delibera andrà ad identificare gli eventuali incentivi in tema di riduzione di oneri di urbanizzazione che il Comune vorrà attivare in tema di incentivazione dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico.

Art. 8 - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole al 1:5.000 e l:2.000 del P.d.R. hanno valore prescrittivo per quanto attiene alla funzione di collegamento e valore indicativo per quanto riguarda il tracciato e la sezione stradale e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo.
Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
I bordi delle strade esistenti, di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati anche qualora non espressamente indicati nella cartografia.
E' inoltre obbligo da parte dei proprietari dei terreni confinanti con le strade comunali il mantenimento della vegetazione, delle siepi arbustive e delle piantumazioni all'interno lungo i bordi della proprietà (nel rispetto delle norme del Codice della Strada).
Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). La loro edificazione è vietata.
Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.
Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque sempre ammesse.
La realizzazione di strade private è soggetta all'approvazione da parte del Comune.
La sezione delle strade private dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.
Per strade al di sotto di m 5,00 è obbligatoria la creazione di slarghi per sorpassi ed incroci.
Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo atto a consentire una facile manovra del veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciate e di pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque e delle fognature.
Gli spazi destinati a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.
Per posto auto si intende l'area destinata a parcheggio corrispondente a m^2 12,50 effettivamente utilizzabile per il parcamento di un automezzo.

Art. 9 - Definizioni e parametri

1. Area edificabile o superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
   Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, a cui applicare l'indice If. Nel caso di aree edificate, la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza così come risultante nel titolo abilitativo.

2. Altezza degli edifici: l'altezza di un edificio è riferita al piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura e si verifica sull'altezza media di ogni singola facciata, riferita al terreno naturale originario pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore).
   Dalla valutazione della media sono escluse le porzioni di facciata derivanti dalla realizzazione di scivoli di accesso ai box e di accesso ai box.
   I lucernari e abbaini di qualsiasi foggia e dimensione ed i vani tecnici, compresi i vani ascensore che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano abitabile non concorrono alla media dell'altezza dell'edificio.
   Nel caso di edifici a destinazione produttiva e o terziaria l'altezza massima dell'edificio è misurata tra due piani orizzontali, passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti (quota strada purchè non oltre cm. 20 rispetto alla quota naturale del terreno) e l'intradosso dell'impalcato di copertura; nel caso di edifici con carro-ponte, la quota è quella della via di corsa del carro-ponte stesso.
   L'altezza massima degli edifici, compresi i volumi tecnici nel territorio comunale è fissata a m 16.00, fatte salve le norme specifiche di zona.

Si considerano suscettibili di essere utilizzati a fini abitativi i sottotetti che abbiano un'altezza interna minima di m. 1,50 ed un'altezza media ponderale di mt 2,40.
Dal calcolo dell'altezza sono escluse le sovrastrutture tecnologiche (volumi tecnici).
Potrà essere ammesso il superamento delle sagome, di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino mt 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dal intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

3. Volume: quantità virtuale: si ricava moltiplicando la Slp per un'altezza virtuale di m. 3 per piano.

4. Serre bioclimatiche: Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, terrazze o portici, quando detti spazi chiusi siano finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Sono altresì considerate serre solari bioclimatiche nuove strutture completamente vetrate addossate ad edifici esistenti. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Qo) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato : (Qo-Q/Qo > 25%. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI10344 e10349. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto slavo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre solari devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

5. Verde profondo (VP) misurato in %: Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.
La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in herbablok verranno conteggiati al 50%, sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.

6. Potenzialità edificatoria delle aree: gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle

Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio e per quanto incidente anche dal Regolamento d'Igiene.
Nella determinazione della Slp realizzabile sul lotto dovrà essere detratta la Slp degli edifici esistenti.
Per la determinazione del lotto edificabile si deve far riferimento a quanto desumibile dagli atti abilitativi. Quando venga realizzata la Slp corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamento o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

7. Distanze dai confini (dc): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato come definita dalle presenti norme, con esclusione dello sporto di gronda, balconi, e pensiline sino alla sporgenza di mt. 2,00, detto sporto, qualora di misura superiore, è conteggiato per intero.
Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente, a distanza inferiore dal confine a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma sulla distanza dal confine, ma varrà il principio della prevenzione di cui al Codice Civile.
È ammessa la deroga convenzionale (con atto registrato e trascritto)al rispetto della distanza dal confine, fermo restando il rispetto della distanza inderogabile di m.10,00 tra i fabbricati, previa sottoscrizione di atto di vincolo, col proprietario confinante, da presentare prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

   Nel rispetto dei diritti di terzi, e solo per interventi di recupero, ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti, la deroga convenzionale potrà essere formalizzata attraverso la sola scrittura privata fra le parti, la quale dovrà essere solamente registrata.
Le costruzioni totalmente interrate possono essere realizzate a confine.

8. Distanze tra fabbricati (df): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale e in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto, misurata a qualsiasi quota altimetrica.
La distanza potrà comunque essere ridotta a zero allorché sul confine esista altro fabbricato e non venga superata l'estensione di questo, ovvero allorché i confinanti realizzino contemporaneamente edifici sul confine tra loro combacianti. Non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della distanza tra le fronti considerate e, comunque, non siano, detti rientri, superiori a mt. 4,00. Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

9. Distanza dalle strade (ds): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie coperta del nuovo fabbricato. Qualora vi siano fossati di scarico laterali alla strada, la distanza va determinata a partire dal confine con la proprietà pubblica o di uso pubblico (mezzeria della scolina).
   Sono ammessi interventi su fabbricati esistenti qualora non determinino la riduzione della distanza verso la strada e si mantengano in linea con la distanza attuale del fabbricato alla data di adozione del presente PGT. Questi interventi comunque non dovranno contrastare con eventuali progetti di riordino della viabilità. Non determinano l'obbligo del rispetto, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, le strade private, non gravate da servitù di uso pubblico.
   Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
   Le distanze minime indicate, per ciascuna Zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PdR, quelli indicati nell'art. 25, quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

10. Indice di densità fondiaria (misurato in mc/mq)(IF): è il rapporto tra il volume (V) massimo edificabile e la superficie fondiaria (SF) asservitavi. Detto indice si applica per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singole concessioni. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici preesistenti.

11. Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq.) (UF): è il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

12. Rapporto di copertura (misurato in %) (Q): è il rapporto fra la superficie coperta o copribile dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano maggiore e degli accessori come autorimesse, ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie del lotto edificabile corrispondente, sopra il livello di campagna.

13. Superficie coperta (misurata in mq.)(SC) : La superficie coperta è determinata dalla proiezione sul piano di campagna delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature o delle pilastrature, esempio portici aperti su tre lati, con esclusione delle parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline fino ad una massimo di mt. 2.00) che, qualora di misura superiore, vanno conteggiati per intero e con esclusione di portici di uso pubblico addossati all'edificio o di collegamento tra edifici distinti.

14. Superficie lorda di pavimento (misurata in mq) (Slp): somma di tutte le superfici coperte e le murature ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo quando utilizzabili con presenza, anche discontinua, di persone.
    Sono esclusi dal calcolo della SLP, le parti accessorie di edifici nei seguenti casi/condizioni:
    1. i porticati assoggettati all'uso pubblico;
    2. le superfici adibite ad autorimesse negli edifici residenziali poste in locali interrati o seminterrati, o al piano terra nella sagoma dell'edificio, e con altezza massima inferiore m 2,50 nel limite massimo del 30% della Slp edificabile;
    3. i sottotetti con altezza media inferiore a m 1,70, e altezza massima al colmo di m 2,70; si precisa che negli Ambiti di trasformazione e nei PII è sempre vietato il recupero dei sottotetti;
    4. i piani terra a pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
    5. i porticati, le logge e i balconi aperti su due lati
    6. le logge e i balconi chiusi su tre lati con profondità sino a mt 1,50; in ogni caso portici e logge così come sopra definiti non contribuiscono al calcolo della Slp solo sino al 30% della Slp totale dell'intervento. Le eccedenze verranno conteggiate;
    7. le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, e ripostigli, a servizio della residenza; tali spazi dovranno essere localizzati in locali interrati o seminterrati; nei piani fuori terra sino ad un massimo del 10% della Slp disponibile realizzata sino a una superficie massima di mq 6,00; le eccedenze verranno conteggiate;
    8. le serre o logge bio-climatiche addossate all'edificio utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva che dimostrino attraverso valutazioni energetiche la loro funzione di riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento, la loro superficie non potrà superare il 15% della SLP insediabile;
    9. le scale a servizio di due o più unità immobiliari fino a una larghezza massima di m 1,50 ed i pianerottoli fino ad una profondità massima di m 2,00; i pianerottoli di collegamento fra le rampe per una larghezza massima di m 2,00 se tali pianerottoli sono delimitati dai muri del vano scale; l'intero spessore delle murature perimetrali che confinano con l'esterno; i vuoti interni che non presentano superficie calpestabile; le eccedenze verranno conteggiate;
    10. i locali fuori terra destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori) sino a una superficie massima di mq 5,00; le eccedenze verranno computate.
        - In ogni caso la somma delle superfici di cui ai punti 1-5-6-7-10 nonché delle autorimesse fuori terra non potrà superare il 60% della Slp totale dell'intervento; le eccedenze verranno computate.

- Per "gli Edifici esistenti in zona agricola non più adibiti ad usi agricoli " in ogni caso la somma delle superfici di cui ai punti 1-5-6-7-10 non potrà superare il 15% della Slp totale dell'intervento; le eccedenze verranno computate.

Per i punti sopra si precisa che la somma delle superfici che concorrono alla verifica delle percentuali di SLP quale limite massimo per l'esclusione, e' riferita unicamente a quelle fuori terra.

15. Fasce di rispetto dalle strade

Nella fascia di rispetto della strada è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono inoltre ammessi oltre al servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade ed ai parcheggi:

a. i distributori di carburanti con i relativi accessori per il pronto soccorso immediato degli utenti della strada;

b. le cabine di distribuzione elettrica;

c. le normali recinzioni come precisato nell'art. 12 punto 3 e le siepi o le alberature a delimitazione del confine di proprietà;

d. le opere di sostegno del terreno a servizio di rilevati stradali la cui altezza media non superi i m. 1,50 e la massima i m. 2,00.

16. Urbanizzazione Primaria: insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art.44 della L.R.12/05, alle seguenti utilizzazioni:

a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;

b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;

c) Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;

d) Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;

f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
g) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
h) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

17. Urbanizzazione secondaria: l'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:
a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell' obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere;
i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
j) cimiteri;
k) presidi per la sicurezza pubblica.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti a livello comunale o sovracomunale.

18. Cabine elettriche secondarie: l'edificazione di nuove cabine elettriche non costituisce volume ne superficie coperta, purché non venga modificata nel tempo la destinazione d'uso e a condizione che:
- venga richiesto il permesso di costruire;
- vengano rispettate le distanze dai confini di proprietà privata;
- che sia verificata la compatibilità ai fini della sicurezza stradale, qualora la localizzazione rientri nelle fasce di rispetto stradale.

Art. 10- Portici asserviti ad uso pubblico

Relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente attuati tramite Piani di Recupero (PR), nel caso vengano recuperati nei piani terra dei fabbricati spazi da adibire a portici assoggettati ad uso pubblico, i volumi ad essi corrispondenti possono essere riposizionati in accorpamento all'edificio principale anche in elevazione, in deroga dalle distanze dalle strade.
Nel caso di interventi di questo tipo potrà essere concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10% del volume da destinare a portico.

Art. 11 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso

Vengono definite le destinazioni urbanistiche e le destinazioni d'uso possibili (o espressamente non ammesse) per le diverse zone omogenee stabilite dal PdR sul territorio comunale.
Le tabelle che seguono rappresentano il primo livello normativo, in relazione alle zone urbanistiche, delle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, nonché delle aree destinate a servizi pubblici ad esse correlati, fatte salve le ulteriori precisazioni espresse nei singoli articoli.
Le destinazioni d'uso previste sul territorio comunale sono esclusivamente quelle di seguito indicate:

1 RESIDENZA
2 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
3 COMMERCIALE E DIREZIONALE
3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI.
3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
4 ATTIVITA' AGRICOLE

COMUNE DI NAVE

TABELLA ZONA URBANISTICA A DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

Zona urbanistica	*Destinazioni d'uso ammesse*	*Aree minime per servizi pubblici*	*Note e precisazioni*	*Destinazioni d'uso non ammesse*
A	1	26,50 m2/ab		
				2
	3	100%Slp ESV, 120% Slp MSV, 100% Slp Direzionale	esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti dimensionali	
	3.a			
	3.b	100% Slp		
	3.c	100% Slp		
	3.d	100% Slp		
	3.e	100% Slp		
	3.f	100% Slp		
				4

1 RESIDENZA
2 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
3 COMMERCIALE E DIREZIONALE
3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI.
3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
4 ATTIVITA' AGRICOLE

TABELLA ZONA URBANISTICA
B
DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

Zona urbanistica	*Destinazioni d'uso ammesse*	*Aree minime per servizi pubblici*	*Note e precisazioni*	*Destinazioni d'uso non ammesse*
B	1			
				2
	3	100%Slp ESV, 120% Slp MSV, 100% Slp Direzionale	esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti dimensionali	
	3.a			
	3.b	100% Slp		
	3.c	100% Slp		
	3.d	100% Slp		
	3.e	100% Slp		
	3.f	100% Slp		
				4

1 RESIDENZA
2 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
3 COMMERCIALE E DIREZIONALE
3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI.
3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
4 ATTIVITA' AGRICOLE

TABELLA ZONA URBANISTICA
D
DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

Zona urbanistica	*Destinazioni d'uso ammesse*	*Aree minime per servizi pubblici*	*Note e precisazioni*	*Destinazioni d'uso non ammesse*
D			e' consentita esclusivamente la residenza di custodia	1
	2	20% SC		
			Ammesse attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili	
	3.a			
				3b
				3c
				3d
	3.e	100% Slp		
	3.f	100% Slp		
				4

1 RESIDENZA
2 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
3 COMMERCIALE E DIREZIONALE
3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI.
3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
4 ATTIVITA' AGRICOLE

TABELLA ZONA URBANISTICA
E
DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

Zona urbanistica	*Destinazioni d'uso ammesse*	*Aree minime per servizi pubblici*	*Note e precisazioni*	*Destinazioni d'uso non ammesse*
E				1
				2
				3
				3a
				3b
				3c
				3d
				3e
				3f
	4			

1 RESIDENZA
2 INDUSTRIA E ARTIGIANATO
3 COMMERCIALE E DIREZIONALE
3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI.
3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
4 ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 12 - Norme comuni a tutti i fabbricati

Le norme che seguono valgono per qualsiasi tipo e destinazione di edifici, per tutte le zone edificabili.

1. Distanze tra i fabbricati e dai confini
Vedansi punti 10 e 9 del precedente art.9.

2. Distanza dalle strade
Vedasi punto 11 del precedente art. 9.
Lungo le strade destinate al traffico veicolare esterno all'abitato, fuori dalle zone di espansione, i nuovi edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale e rispettare le seguenti distanze:
a. m 10,00 dalla strada provinciale SP ex S.S. 237 all'interno del centro edificato;
b. m. 20,00 dalla strada provinciale SP ex S.S. 237 all'esterno del centro edificato
c. m 5,00 da tutte strade vicinali.
d. m 5,00 all'interno del Nucleo abitato, da tutte le strade urbane, con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio dei singoli edifici od insediamenti.

3. Recinzioni: è consentita la costruzione di recinzioni nella seguente misura e con le seguenti caratteristiche:
a. nel nucleo abitato le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di 1,80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.1,00 e la restante parte di m 0.80 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca. Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente a delimitazione dei confini tra proprietà private e solo in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.
b. nel centro storico e nelle zone classificate come A2 sono vietate le recinzioni e le cordonate costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera; le reti metalliche sono ammesse solo se abbinate a siepi lineari formate da vegetazione arbustiva. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni non devono superare l'altezza di m. 2,20, devono rispettare la tradizione costruttiva (muratura continua e a cancellata) ed essere realizzate in mattoni o con altro materiale purchè intonacate ecc., In tali zone, ove le caratteristiche tipologiche lo consentano, sono ammesse recinzioni cieche formate da mattoni a vista o da muratura intonacata fino ad un'altezza massimo di 2,20 m.
c. nella zona industriale - artigianale sono consentite recinzioni di altezza massima fino a 2,00 m sempre accompagnate da elementi vegetali o siepi

arbustive salvo deroga da parte del Giunta Comunale per acclarati motivi di sicurezza.

d. Nella zona agricola è ammessa recinzione esclusivamente con steccato in legno o piantini in legno e rete rialzata da terra non meno di 15 cm. Sono ammesse, in presenza di coltura ortofrutticola, florovivaistica o altra specialistica, recinzioni esclusivamente in rete metallica, e per l'allevamento di bestiame allo stato semibrado esclusivamente con steccato o rete metallica. In tutti i casi l'altezza massima è di mt 1,50. In presenza dell'insediamento edilizio ed esclusivamente a tutela di questo sono ammesse recinzioni per una altezza massima di 1,50 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.0,30 e la restante parte di m 1.20 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca.

e. Nelle zone boschive: è ammessa recinzione esclusivamente con steccato in legno o piantini in legno con filo metallico. L'altezza massima è di mt 1,20.

TITOLO III MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Art. 13 - Definizione delle categorie di intervento

1. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente P.G.T. vengono classificate secondo quanto previsto dall'art.27 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. ovvero dal Regolamento Edilizio. Sono fatte salve le ulteriori definizioni integrative per gli interventi in centro storico.

2. Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

Art. 1 4 – Destinazioni d'uso esistenti

1. Si intende la destinazione d'uso a cui è adibito l'edificio con i relativi spazi scoperti di pertinenza. Al fine di determinare la destinazione d'uso esistente per gli edifici, le costruzioni e le aree che non sono state assoggettate a licenza o concessione, si fa riferimento alla destinazione in atto al momento della adozione del P.G.T. A tale riguardo è probante l'identificazione catastale a tale epoca. Per gli edifici e le opere realizzati con licenza o concessione vale la destinazione d'uso originaria indicata nelle stesse.

2. Le destinazioni d'uso esistenti possono risultare in contrasto con le destinazioni di Zona di progetto del PdR.

TITOLO IV DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Art. 15 Articolazione del territorio per zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina, secondo quanto previsto dalla Legge 06/08/1967 n.765, dal D.M. 02/04/1968, n. 1444 e loro successive modificazioni ed integrazioni:

Zona A1 - Insediamenti storici
Art. 18 C.S. 1 - Ambito di validità
Art. 18 C.S. 2 - Attuazione degli interventi nel centro Storico
Art. 18 C.S. 3 - Definizione delle categorie di intervento
Art. 18 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria
Art. 18 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria
Art. 18 C.S. 6 - Restauro e risanamento conservativo
Art. 18 C.S. 7 - Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico
(Ristrutturazione di tipo "A")
Art. 18 C.S. 8 - Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B")
Art. 18 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)
Art. 18 C.S. 10 - Demolizione senza ricostruzione
Art. 18 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni
Art. 18 C.S. 12 - Autorimesse
Art. 18 C.S. 13 - Aree scoperte e recinzioni
Art. 18 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi
Art. 18 C.S. 15 - Destinazioni d'uso
Art. 18 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico
Art. 18 C.S. 17 - Piani di recupero (P.R.)

A2 - insediamenti storici esterni al Nucleo Storico;

Zona B - Zone ad uso residenziale
B0 zona di completamento residenziale a volumetria esistente
B1 zona di completamento residenziale a bassa densità
B2 zona di completamento residenziale a media densità;
B3 zona di completamento residenziale a elevata densità
VP verde privato
P.A. conv – P.R. conv – S.U.A.P. (conv)
P.R. di Progetto

Zona D - Aree destinate alle attività economiche

D1	zone di tipo industriale esistenti;
D2	zone di tipo produttivo esistenti;
D3	zone di tipo produttivo di ristrutturazione – Ex Cartiere ;
D4	zone di tipo produttivo- commerciale direzionale esistenti;
RCV	Ambiti di riconversione

Zona E - Aree destinate all'agricoltura

E1	Zona agricola
E1A	Zona agricola a destinazione speciale
E2	Zona boschiva
E3	Aziende florovivaistiche

Zona Pi - aree di protezione idrogeologica

Zona St - Servizi tecnologici

Zona AT – ambiti di possibile trasformazione (vedi Documento di Piano)

Zona SP – servizi pubblici (vedi Piano dei Servizi)

Art. 16 Dimensione minima alloggi

Ogni intervento tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T. non potrà prevedere alloggi di Slp inferiore a mq 65 ciascuno. E'ammessa la realizzazione di unità di misura inferiore in caso di interventi con almeno 3 unità immobiliari residenziali; in tal caso la dimensione minima dell'alloggio sarà di mq 50 di Slp.
La presente norma non si applica in caso di interventi finalizzati a scopi sociali e di interesse collettivo, cioè solo ed esclusivamente per interventi di Social housing o Edilizia residenziale pubblica di iniziativa comunale, nonché per l'intero comparto denominato"Nave Centro, Ex PII 8/1".

Si applicano le seguenti ulteriori condizioni:

Numero unità immobiliari	Slp minima di ciascun alloggio	Note
< =3 uu.ii.	50 mq	
> 3 uu.ii.	65 mq	Con possibilità di 50 mq < ¼ uu.ii. < 65 mq
		Con obbligo di 1/5 uu.ii > 80 mq

Art. 17 Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i.– Sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 63, comma 1bis, L.R.12/05, "si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura".
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della L.R.12/05 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso
   nei cinque anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
4. Sono esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, tutti i volumi realizzati negli ambiti di trasformazione, anche successivamente alla scadenza della convenzione urbanistica.

TITOLO V - ZONE A1 - A2

Zone A1 insediamenti storici interni al Centro Storico

Art. 18C.S. 1 - Ambito di validità e contenuti

1. Le norme che seguono contraddistinte con la sigla "C.S." si applicano all'intera zona A compresa nel perimetro del Centro Storico come riportato nelle tavole del Piano delle Regole e nelle relative schede (All. PdR B – Schede centro storico).
2. Sono sottoposti ad apposita normativa tutti gli edifici presenti all'interno del Centro Storico sulla base della classificazione operata in seguito all'analisi condotta con riguardo alle caratteristiche storiche e tipologiche.

Art. 18 C.S. 2- Attuazione degli interventi nel Centro Storico

1. Gli interventi possono avviene attraverso:

a. intervento diretto per le Unità Edilizie o porzioni di essa (unità immobiliari) soggette alle modalità di intervento del restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione di tipo "A" e la ristrutturazione di tipo "B"; l'intervento diretto si attua anche per la demolizione senza ricostruzione relativa a corpi edilizi minori, annessi e superfetazioni contrassegnate con la sigla DD.

b. Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata nei seguenti casi:

- "Piano di recupero" individuati nella cartografia di cui alla Tav. PdR 01.1 – 01.2 – 01.3 – 01.4 Uso del suolo: centro edificato 1:2000 e Tav. PdR 02.1 – 02.2 Uso del suolo: Territorio comunale 1:5000 e All. PdR C – Schede centro storico, da attuarsi in conformità alle prescrizioni di cui al successivo Art. 18 C.S. 17;
- secondo le indicazioni di cui al successivo art. 18 C.S. 9 per quanto concerne le modalità di intervento della "sostituzione edilizia e nuova costruzione".

Tutta la zona "A" è da considerarsi quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. E' sempre possibile delimitare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della Legge 457/78, ulteriori piani di recupero e modificare i perimetri di quelli previsti sulla base di comprovata necessità o esigenza urbanistica ed edilizia. I Piani di Recupero dovranno comunque adeguarsi alle presenti Norme di Piano che costituiscono indirizzo per gli interventi urbanistico-edilizi nel rispetto dei volumi esistenti e degli eventuali incrementi consentiti dalle presenti norme.

2. Le schede identificative dei diversi fabbricati definiscono gli indirizzi per gli interventi in base alle indagini storiche e urbanistiche svolte per la

formazione. Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in ulteriore categoria, è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.

Art. 18 C.S. 3- Definizione delle categorie di intervento

1. Sono stabilite, in conformità alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, le modalità degli interventi edilizi applicate alle singole:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A");
- ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B");
- sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica) solo con Piano di Recupero;
- demolizione definitiva.

Le definizioni delle categorie di intervento che seguono ai successivi articoli devono considerarsi esplicative e non sostitutive delle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., nonché dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

2. Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere precisata la categoria di intervento prevista.

Art. 18 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria

1. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici, quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle grondaie, canne fumarie, pavimentazioni

esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;

- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
- tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione, sostituzione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Art. 18 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria

1. Comprende le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione, sostituzione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonchè per realizzare, sempre che non alterino i volumi e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, modificazioni dell'assetto distributivo.

2. All'interno delle Zone A, del Centro Storico si considerano opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.
La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. I fronti possono essere interessati esclusivamente da interventi di restauro.

Art. 18 C.S. 6 – Restauro e risanamento conservativo

1. Sono assoggettati alla modalità di intervento basate sul restauro gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

2. Il "Restauro e risanamento conservativo" è un intervento volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. La conservazione dell'intero organismo comprende il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento degli

elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso con essi compatibili, senza alterazione alle parti strutturali e di prospetto originarie. Prevede l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio. Non è ammessa la creazione di abbaini.

3. Si precisa che per:

- consolidamento, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamenti le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.
- rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).
- ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso; tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Art. 18 C.S. 7 – Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A")

1. Gli edifici di origine storica prebellica che hanno mantenuto anche parzialmente gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario, pur avendo subito trasformazioni, sono assoggettati a ristrutturazione con mantenimento dello schema planimetrico. Per tale modalità di intervento è esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche se con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti.

Per "Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico" si intende il complesso di operazioni volto a mantenere o a riproporre la tipologia storica, con prescrizione di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- mantenere gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio: facciate, muri portanti, collegamenti verticali originari, androni passanti, logge, porticati, corti interne, che presentino caratteristiche formali e materiali di particolare valore.

2. Sono consentiti i seguenti interventi:

<u>solai</u>

- rifacimento totale o parziale dei solai;
- eliminazione parziale dei solai, per consentire la formazione di locali ad altezza variabile;

<u>facciate e fori</u>

- su prospetto principale (in genere su strada o su spazio pubblico): mantenimento dei fori originari e ripristino di quelli manomessi o murati; sono ammesse modifiche dei fori esistenti e nuove aperture solo se inserite nel rispetto degli elementi formali e tipologici dell'edificio. Tali modifiche dovranno comunque rispettare l'allineamento con i fori esistenti e impiegare materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche dei fronti.
- l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali;

<u>aumento di volume</u>

- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima della parte abitabile non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta della copertura di 25 cm.. L'eventuale recupero del sottotetto comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, così come l'aumento della volumetria esistente, sono ammessi nel rispetto dell'art. 8 punto 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444 e devono essere estesi all'intero corpo di fabbrica definito da tipologia edilizia unitaria; in tal senso è vietata la sopraelevazione, sia con recupero di sottotetto che senza, riguardante singole porzioni di corpi di fabbrica originariamente unitari. Nel caso di corpi di fabbrica già oggetto di manomissioni che ne hanno compromesso la tipologia edilizia unitaria, l'intervento su singole porzioni potrà essere ammesso purché venga dimostrato che è volto a favorirne la ricomposizione.
- chiusura delle parti aperte (porticati, logge) solo quando è indispensabile al nuovo funzionamento distributivo, (es. mediante serramenti a larga specchiatura

ecc.), il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura verticale dei pilastri originari; le nuove finestre devono avere forme coerenti con quelle tradizionali.

copertura

- consolidamento, rinnovo e sostituzione delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la alterazione delle falde e delle strutture di pregio architettonico (volte);
- apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aero-illuminante previsto dalle normative vigenti;

strutture portanti

- sostituzione con rinnovo degli elementi strutturali originari di pregio (ad es. volte); per le componenti strutturali di minor pregio è ammesso l'utilizzo di nuove tecnologie.
- è consentita l'eliminazione di strutture portanti prive di valore.

suddivisioni interne

- - eliminazione di pareti non portanti e creazione di suddivisioni interne.

corpi edilizi accessori (annessi rustici, annessi alla residenza) di pertinenza dell'U.E. interessata da intervento di risanamento conservativo:

- sono consentiti tutti gli interventi di cui sopra.

Art. 18 C.S. 8 – Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B")

1. Sono assoggettati alle modalità di intervento basato sulla ristrutturazione:

- gli edifici di origine storica ma che sono privi di valore, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine;
- gli edifici di recente formazione inseriti correttamente nel tessuto edilizio esistente.
- gli edifici in condizioni statiche precarie.

2. Per ristrutturazione si intende il complesso di opere finalizzate a modificare internamente ed esternamente l'edificio senza spostamento di sedime. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici originari, delle facciate di origine storica e l'andamento a falda dei tetti, secondo le caratteristiche costruttive della tradizione storica locale.

3. E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico. L'ampliamento più avvenire attraverso:

- allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;
- sopraelevazione dell'ultimo solaio qualora la nuova linea di gronda risulti comunque non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e qualora sussistano le condizioni di abitabilità del sottotetto come stabilito dalle normativa vigente.

4. Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 lettera 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444.
5. Il recupero a scopo abitativo del sottotetto comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, così come la sopraelevazione dell'ultimo solaio, sono ammessi nel rispetto dell'art. 8 punto 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444; l'altezza minima della parte abitabile non potrà essere inferiore a m. 1,50, con un'altezza ponderale di m. 2,40.

Art. 18 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)

1. La "sostituzione edilizia" e la "nuova costruzione" si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Essa è finalizzata a modificare gli edifici esistenti e a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e per meglio inserirle nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico.

2. Questa categoria di intervento è volta a sostituire l'esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del lotto, della volumetria , dello spazio pubblico e della viabilità.

3. Le aree, le Unità Edilizie e di intervento in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione sono individuate nell'allegato PdRC Schede centro storico del Piano delle Regole , e sono soggette alla attuazione di Piano di Recupero; la redazione dello strumento attuativo dovrà prevedere la realizzazione di nuovi manufatti edilizi coerenti, in termini tipologici e qualitativi, con il contesto. L'altezza massima non potrà eccedere quella media dell'isolato cui l'edificio o gli edifici in questione fa/fanno parte.

4. Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 del D.M. 01/04/1968 n. 1444.

Art. 18 C.S. 10 - Demolizione definitiva

La "demolizione definitiva" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.
E' ammessa "demolizione definitiva" per i manufatti accessori, di recente edificazione, privi di valore ambientale e/o decorativo, opere abusive e superfetazioni.

Art. 18 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni

1. Sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere accessorio, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni.

2. Per tali manufatti non è consentita alcuna trasformazione d'uso, ad eccezione dell'utilizzo ad autorimessa e servizi tecnologici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria solo su manufatti legalizzati. In assenza di tale condizione, tali manufatti dovranno essere demoliti all'atto del rilascio del titolo abilitativo per qualsiasi intervento sull'U.E. di pertinenza.

3. Solo in presenza di Piano di Recupero potrà essere rifusa parte della volumetria dei corpi edilizi minori (purchè legalizzati), nella misura massima del 50% a destinazione residenziale e 50% ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

4. E' consentita, con Piano di Recupero, la traslazione del volume dei corpi accessori, qualora legalizzati, e delle superfetazioni al fine di migliorare l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi e degli stessi volumi. Il loro volume potrà essere recuperato e accorpato agli edifici principali solo se, ammesso dalla categoria di intervento degli edifici medesimi e comunque nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade oltre che delle norme del PR.

Art. 18 C.S. 12 - Autorimesse

1. Per tutti gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione è di norma obbligatorio ricavare autorimesse all'interno di annessi di propria pertinenza in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa. L'obbligo di ricavare le autorimesse, deve essere soddisfatto purchè vi siano le condizioni tecniche per la loro realizzazione ed è richiesto per gli edifici dotati di passaggi carrabili di comunicazione fra strade e cortile.

2. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione, qualora non possa essere soddisfatto quanto previsto al precedente primo comma, sono ammesse nuove costruzioni di autorimesse solo qualora sia dimostrata l'assenza di tali corpi o l'impossibilità di adeguamento degli ex-rustici o di altri corpi annessi. Le nuove costruzioni devono essere realizzate solo in forma accorpata e poste sul confine interno dell'Unità di Analisi in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti. Tali costruzioni non dovranno superare i 2,10 m. di altezza qualora a solaio piano e i 2,40 m. di altezza massima qualora dotati di solaio inclinato e la profondità di 5,50 m. e il rapporto di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume residenziale, con un minimo di una autorimessa per ogni unità abitativa. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali compatibili alle caratteristiche architettoniche del luogo.

3. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione è obbligatorio ricavare al piano terra o piano interrato dell'edificio stesso autorimesse in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa. Ove non sia tecnicamente possibile, è consentita la monetizzazione.

Art. 18 C.S. 13 - Aree scoperte

1. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono di norma inedificabili.

2. Lo spazio della corte è parte integrante dell'unità tipologica e deve rimanere unitario. Sono ammesse nuove suddivisioni solo se correttamente inserite nell'unità spaziale (dimensioni, materiali ecc).

3. Le pavimentazioni in pietra, in cotto o in ciottoli sono da mantenere e ripristinare.

4. I muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, vanno conservati e ripristinati.

5. Il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente dovrà essere di norma mantenuto.

Art. 18 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi

1. Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico devono tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. Valgono le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:

- i materiali ed i criteri costruttivi per le opere strutturali e di finitura esterna, dovranno essere quelli tipici della tradizione architettonica rurale, utilizzati in luogo;
- le murature esterne saranno in pietrame, con intonaco a "rasa pietra" (da evitare la stilatura ribassata dei conci) o completamente intonacata al rustico o al semicivile, tinteggiate con colori tenui a base di calce viva, ecc.;
- le cornici di porte, finestre, e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro od alluminio dipinti, con esclusione dell'alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- le pavimentazioni di spazi aperti dovranno essere realizzate con lastroni in pietra naturale o acciottolato;
- le grondaie devono essere in lamiera preverniciata o in rame; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciate a vista;
- per le coperture si prescrivono elementi in cotto, coppi o tegole simil-coppo, lastre di lamiera di colore grigio scuro, lamine di rame o lastre di pietra stratificata (ardesie, quarziti, ecc.);
- devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- le insegne pubblicitarie devono essere compatibili per forma, dimensione ed impatto visivo con i caratteri morfologici dell'ambiente circostante.

Art. 18 C.S. 15 - Destinazioni d'uso

Nelle schede vengono prescritte le destinazioni d'uso per ogni Unità Edilizia, secondo il seguente elenco:

- residenziale: oltre la residenza sono compresi gli spazi accessori annessi (magazzini, autorimesse, cantine, ecc.); questa destinazione d'uso ammette lo svolgimento di attività compatibili alla residenza, quali attività legate a professioni private (uffici privati e studi professionali);

- attività terziaria: comprende esclusivamente servizi terziari privati, attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori medici e veterinari, alberghi);

- attività produttive: comprendono esclusivamente tutte le seguenti attività: esercizi commerciali al dettaglio; laboratori per attività artigianali di servizio non moleste (parrucchieri, lavanderie, sartorie, ecc.); laboratori per attività artigianali di servizio (idraulico, tappezziere, fabbro, falegname, ecc.), trattorie e ristoranti; magazzini e depositi (per attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene con esclusione dei depositi all'aperto);

- annesso alla residenza: comprendono edifici destinati a magazzini e garages che costituiscono pertinenze di Unità Edilizie residenziali; questi edifici possono essere trasformati in uso abitativo secondo la categoria di intervento indicata e senza ampliamento del volume esistente nel caso di ristrutturazione.

- abbandonato: edifici ormai non utilizzati da diversi anni e che hanno perso il loro utilizzo principale.

4. Nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso degli annessi alla residenza, dovranno essere comunque prioritariamente garantite autorimesse nella misura di 1 m2/10 m3 dei nuovi volumi residenziali. Ove non sia tecnicamente possibile, è consentita la monetizzazione.

Tuttavia qualora specifiche esigenze richiedano l'inserimento all'interno dei manufatti esistenti di destinazioni d'uso diverse da quelle specificatamente indicate nelle schede, queste potranno essere ammesse, purchè previste nelle destinazioni di piano, previa verifica di compatibilità della viabilità, degli spazi di sosta pubblici e privati e del tessuto urbanistico ed edilizio proprio e circostante. Tale possibilità potrà risultare ammissibile, previa richiesta degli interessati, su specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione della Giunta Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.

Art. 18 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico

Gli edifici ospitanti attività produttive possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria laddove si intendesse mantenere la destinazione d'uso produttiva.
E' ammessa la riconversione a residenza o ad attività commerciale nel rispetto delle prescrizioni per i singoli edifici di cui all'allegato PdR C – Schede del Centro storico.
E' sempre ammessa la riconversione a residenza e ad attività compatibili. La trasformazione è soggetta a contributo compensativo come stabilito dal piano dei servizi.

Art. 18 C.S. 17 – Piani di Recupero

Con riferimento alla lettera b. del comma 1. dell'art. 18 C.S. 2 si riportano di seguito le schede normative dei Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata previsti dal Piano delle Regole per il centro storico, cui i Piani di Recupero medesimi dovranno sottostare.

Si precisa che è sempre ammesso delimitare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della Legge 457/78, ulteriori piani di recupero e modificare i perimetri di quelli previsti sulla base di comprovata necessità o esigenza urbanistica ed edilizia. I Piani di Recupero dovranno comunque adeguarsi alle presenti Norme di Piano che costituiscono indirizzo per gli interventi urbanistico-edilizi nel rispetto dei volumi esistenti con facoltà del Consiglio comunale di ammetterne incremento sino al 10%. La trasformazione è soggetta a contributo compensativo come stabilito dal piano dei servizi.

P.R. 01 - Piano di Recupero Via Sacca

CAPACITA' INSEDIATIVA/DESTINAZIONI D'USO

- Volume ammesso al recupero: non superiore a quello esistente.
- Destinazione d'uso: residenza
- Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche e distributive dell'edificio il progetto di recupero dovrà contemplare un numero limitato di unitá immobiliari

PRESCRIZIONI

- Operatività sui singoli edifici (Tavola IX Isolato C dell'All. PdR B)
- Fabbricato 1: Restauro e risanamento conservativo
- Fabbricato 2: Restauro e risanamento conservativo"
- Fabbricato 3: Ristrutturazione di tipo A) con divieto di formazione nuove aperture lungo Via Sacca
- Fabbricato 4: Ristrutturazione di tipo A) con divieto di formazione nuove aperture lungo Via Sacca
- Fabbricato 5: Ristrutturazione di tipo A) con obbligo di mantenimento dell'orditura del porticato e delle colonne binate interne
- Fabbricato 6: Ristrutturazione di tipo A) con divieto di modifica dell'accesso da Via Sacca
- Mantenimento della muratura di cinta e muraglia lungo l'intero tratto fronteggiante Via Sacca
- Obbligo di verifica della qualità dei terreni ai sensi del D.Lgs 152 (necessità di bonifica)
- Esecuzione opere di urbanizzazione primaria

- Reperimento aree per servizi della residenza nella misura di 45 mq/ab. coerentemente con le NTA del Piano dei Servizi. E' ammessa la monetizzazione sino ad un massimo di 30 mq/ab.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Versamento di €. 100.000 per realizzazione interventi di adeguamento viario all'esterno del comparto

P.R. 02 - Piano di Recupero Ex conceria

CAPACITA' INSEDIATIVA/DESTINAZIONI D'USO
- Volume esistente mc 14.140
- Volume per il quale è ammesso il recupero mc. 11.000 dei quali mc 5.000 tributati all'interno del P.I.I. 01 – AFIM (vedi Documento di Piano), per cui il volume netto di recupero è pari a mc 6.000
- Destinazione d'uso: residenza

PRESCRIZIONI
- Cessione area per allargamento strada pubblica lungo la proprietà
- Obbligo di verifica della qualità dei terreni ai sensi del D.Lgs 152 (necessità di bonifica)
- Esecuzione opere di urbanizzazione primaria
- Reperimento aree per servizi nella misura di 45 mq/ab. coerentemente con le NTA del Piano dei Servizi. E' ammessa la monetizzazione sino ad un massimo di 30 mq/ab.

Si prescrive la conservazione della facciata EST che si configura come elemento architettonico di maggior rilevanza del complesso

Per ogni altra indicazione di natura esclusivamente edilizia circa le modalità di recupero del sito, si dovrà fare riferimento al progetto quadro relativo all'intervento di trasformazione P.R.02; (approvato con parere favorevole emesso dalla soprintendenza prot.695 del 19/01/2016) ad esclusione di quanto ivi riportato circa volumi e destinazioni d'uso ammissibili, per i quali si confermana quanto sopra indicato

PR 03 - Piano di Recupero Cascina Paterlini

CAPACITA' INSEDIATIVA/DESTINAZIONI D'USO
- Volume esistente mc 4.404
- Volume ammesso al recupero mc. 4.500
- Destinazione d'uso: residenza

PRESCRIZIONI
- Obbligo di verifica della qualità dei terreni ai sensi del D.Lgs 152 (necessità di bonifica)
- Esecuzione opere di urbanizzazione primaria
- Reperimento aree per servizi nella misura di 45 mq/ab. coerentemente con le NTA del Piano dei Servizi. E' ammessa la monetizzazione sino ad un massimo di 30 mq/ab.

- Obbligo di realizzazione di almeno 1 posto auto esterno per ogni unità immobiliare residenziale da asservire all'uso pubblico
- Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche e distributive dell'edificio, il progetto di recupero dovrà assicurare la conformazione planimetrica del corpo di fabbrica esistente; il muro perimetrale lungo i fronti stradali dovrà essere mantenuto.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE
- Versamento di €. 135.000 per realizzazione interventi di adeguamento viario all'esterno del comparto

PR 06 - Piano di Recupero Via Trento

CAPACITA' INSEDIATIVA/DESTINAZIONI D'USO
- Volume ammesso al recupero: pari al volume esistente, con riduzione del volume di mc 1.000 che vengono riconosciuti per perequazione all'interno dell'A.T. 06 – Via Trento previsto dal Documento di Piano
- Destinazione d'uso: residenza/commerciale ESV (Esercizi di vicinato)

PRESCRIZIONI
- Il progetto deve prevedere la creazione di una piazza cui i nuovi edifici faranno da cortina
- Esecuzione opere di urbanizzazione primaria
- Reperimento aree per servizi nella misura di 26,50 mq/ab. coerentemente con le NTA del Piano dei Servizi

Art. 19 - Zone A2 Insediamenti storici esterni al Centro Storico

In tale zona ricadono alcune cascine storiche ed edifici di interesse tipologico ed architettonico esterni al nucleo abitato.
Le aree libere non interessate da costruzioni originarie e da volumi accessori, sono di norma inedificabili.
La zona è assoggettata alla predisposizione di piano attuattivo (P.R. o P.I.I.) o permesso di costruire convenzionato. In assenza di piano attuativo è ammessa la sola manutenzione ordinaria .
In tale zona gli interventi dovranno comunque tenere conto delle effettive caratteristiche degli edifici esistenti, pertanto per gli edifici di origine prebellica gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto previsto all'art.18 C.S. 6, mentre

per gli altri edifici, privi di interesse tipologico e ambientale, potrà essere consentita anche la loro demolizione e la sostituzione con nuovi edifici, purchè correttamente inseriti nel contesto; in tal caso si applica l'art. 18 C.S. 9.

Destinazioni d'uso nella zona A2

La zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad essa con carattere di complementarietà, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.

La destinazione commerciale è consentita "limitatamente agli esercizi di vicinato, con la esclusione dei locali nei quali alla data del 13.03.2001 sono già autorizzate medie strutture di vendita. In tali locali non sono pertanto ammesse tutte quelle destinazioni d'uso non afferenti ad un'utilità diretta o compatibile con la funzione residenziale. La compatibilità deve essere verificata in rapporto alle dimensioni proprie dell'attività, all'incidenza sul sistema della viabilità e della dotazione dei parcheggi della zona nonché alla verifica sul pregiudizio alle condizioni ambientali (rumorosità, inquinamento, ecc.).

A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono ammesse: la destinazione produttiva (industriale, artigianale ecc.), la destinazione agricola (le stalle, i depositi, i silos, vasche ecc.), le attività artigianali di servizio moleste e non conformi alle disposizioni del D.C.P.M. 01.03.1991, le discoteche, le sale da ballo.

Art. 20 – Edifici con caratteristiche storiche

In tutte le zone di P.G.T. vengono contrassegnati con apposito simbolo grafico tutti gli edifici per i quali sono state identificate caratteristiche storiche da salvaguardare.

Per gli edifici identificati con il suddetto simbolo grafico, valgono le norme della zona alla quale appartengono, ma negli interventi diretti sull'immobile si dovrà tenere nella giusta considerazione il valore storico ambientale del manufatto, e mantenere il maggiormente possibile le caratteristiche peculiari dello stesso.

Per tali edifici il progetto dovrà contenere esaustiva documentazione fotografica che identifichi quali elementi per caratteristiche, peculiarità specifiche, allineamenti debbano essere salvaguardate e valorizzate.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali che dovranno essere legati alla tradizione, sia per quanto riguarda la tipologia che i cromatismi.

TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B0 – B1 – B2 – B3

Art. 21 - Zone B0 zona di completamente residenziale a volumetria esistente

In tale zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria molto bassa, in larga parte caratterizzate dalla presenza di edifici all'interno di aree verdi di notevoli dimensioni. L'intento della presente norma è quello di consentire incrementi edificatori contenuti che permettano tuttavia la realizzazione di un massimo di 1 unità immobiliare su lotti già edificati.
In tale zona sarà ammesso, per i soli lotti consolidati alla data di adozione del PGT e già edificati, un incremento una tantum di 0,080 mq Slp/mq con un limite di mq 120 di Slp, purchè non venga superato il limite di UF di 0,4 mq Slp/mq e venga rispettato il rapporto di verde profondo VP del 40 %. I nuovi volumi verranno preferibilmente accorpati all'edificio principale; qualora si realizzasse un nuovo edificio, questi dovrà distare dal principale non oltre 20 mt.
Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni:

h max	m 9,00 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	30%
Rapporto di copertura	max 30%

Art. 22 - Zone B1 zona di completamente residenziale bassa densità

In questa zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria bassa. Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni:

If	0,40 m^2/m^2 (nel calcolo delle Slp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 9,00 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	30%
Rapporto di copertura	max 30%

Art. 23 - Zone B2 zona di completamente residenziale media densità

In tale zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria media . Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni:

If	0,50 m^2/m^2 (nel calcolo delle Slp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 10,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	30%
Rapporto di copertura	max 40%

Ambiti soggetti a PCC

Norma speciale PCC 01

Con la sigla PCC 01 le tavole di Piano identificano un area che dovrà perseguire gli obiettivo di Recupero e riorganizzazione dei volumi esistenti al fine di dislocare al di fuori dell'area di rispetto del torrente Listra la costruzione, assoggettando la porzione ad ovest del lotto che ospiterà volumi in ambito residenziale consolidato a media densità B2 ; con attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato-PCC.

L'intervento dovrà essere soggetto al reperimento delle dotazioni di standard dovuti .con possibilità di monetizzazione.

A seguito del ricollocamento della Volumetria esistente oltre a quanto dovuto per le dotazioni , dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune un area da determinarsi in sede di presentazione del PPC utile per l'apertura di un passaggio ciclopedonale lungo il torrente Listrea.

La volumetria massima ricollocabile attraverso la demolizione e ricostruzione all'interno del perimetro dell'ambito non potrà essere superiore a 3.300 mc, con altezza massima e quanto non specificatamente indicato , secondo quanto determinato dall'art. 23 delle NTA (Zone B2 zona di completamente residenziale media densità).

Art. 24 - Zone B3 zona di completamente residenziale

In tale zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria alta. Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni:

If	0,65 m^2/m^2 (nel calcolo delle Slp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 12,00 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	30%
Rapporto di copertura	max 50%

Art. 25 - Norme comuni alle zone B0, Bl, B2 e B3

La sopraelevazione è consentita purchè sia rispettata la distanza minima di m 5,00 dal confine, e nei casi di cui all'art. 9 punto 9 2° capoverso.
Nelle zone B0, Bl, B2 e B3 in presenza di edificazione accessoria realizzata sulle aree di pertinenza degli edifici è sempre possibile, attraverso lo studio di un piano di comparto o di recupero, la riorganizzazione di tali edifici accessori a più unità immobiliari.
Per i lotti di completamento non ancora edificati alla data di adozione del presente PGT, al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione, dovrà essere prevista una dotazione di aree a parcheggio pari a 0,5 posti auto ogni abitante. La stessa norma si applica anche nell'ipotesi di intervento di completa demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico pari ad oltre il 50% del volume precedentemente edificato. Qualora fosse dimostrata l'impossibilità al reperimento totale o parziale delle suddette aree, è ammessa la monetizzazione.

E' ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai piani attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'A.C. espresso con delibera della Giunta comunale.

Destinazioni d'uso in zona B0, Bl, B2 e B3: la zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad essa con carattere di complementarietà, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.
La destinazione commerciale è consentita "limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita già autorizzate".
Non sono pertanto ammesse tutte quelle destinazioni d'uso non afferenti ad un'utilità diretta o compatibile con la funzione residenziale. La compatibilità deve essere verificata in rapporto alle dimensioni proprie dell'attività, all'incidenza sul sistema della viabilità e della dotazione dei parcheggi della zona nonché alla verifica sul pregiudizio alle condizioni ambientali (rumorosità, inquinamento, ecc.).
A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono ammesse: la destinazione produttiva (industriale, artigianale), la destinazione agricola (le stalle, i depositi, i silos, vasche ecc.), le attività artigianali di servizio moleste e non conformi alle disposizioni del D.C.P.M. 01.03.1991, le discoteche, le sale da ballo.

Art. 26 – P.A. conv – P.R. conv – S.U.A.P. (conv)

Trattasi di zone che sono state oggetto di interventi edilizi e o urbanistici con piano attuativo in corso di realizzazione o già completate. Per tali zone valgono le norme contenute nei Piani di Attuazione convenzionati e o approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 27 – Zona VP – Verde privato

Riguarda aree che per le loro caratteristiche di relazione con i nuclei abitati presentano significativo valore paesaggistico e ambientale.
Questa zona si sviluppa su parti del territorio, anche edificato, sulle quali i giardini, i parchi privati e le aree verdi ad uso agricolo ed ortivo, costituiscono un patrimonio che va conservato e potenziato con funzione strategica per il rispetto dell'abitato e dell'ambiente.
Sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla conduzione delle colture ed alla manutenzione dell'impianto arboreo, finalizzati al miglioramento delle essenze ed all'aspetto generale del verde.

Lo spazio a giardino va mantenuto nella sua integrità e gli interventi per eventuali pavimentazioni vanno ridotti al minimo indispensabile per passi carrai, vialetti e aree di soggiorno all'aperto.
E' ammesso l'utilizzo dell'area, nella misura strettamente necessaria, a parcheggio a cielo libero. Sono ammesse autorimesse pertinenziali interrate nella misura minima stabilita dalla L. 122/89 pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato purchè venga rispettato il rapporto di permeabilità VP del 30%. E' vietata la costruzione d autorimesse fuori terra, anche se nei limiti stabiliti dalla legge 122/89.
E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte, con dimensione massima di mq. 50, solo su lotti di pertinenza di edifici residenziali e nel limite di un intervento per ogni lotto edificato.
Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di incremento *una tantum* del 10% della Slp esistente con limite massimo di 20 mq per ogni edificio ed un'altezza massima di mt 6,50; i volumi interrati non strettamente riconducibili ad autorimesse pertinenziali di cui alla L. 122/89 posti in aderenza al fabbricato esistente sono ammessi con h interna minore o uguale a mt 2,50 e nel limite del 10% della Superficie coperta.

TITOLO VII - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI D1- D2 – D3 – D4

Art. 28 - Zone D1 industriale esistente

Le nuove costruzioni, la ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi riguardanti gli spazi scoperti, vanno progettati e realizzati in modo che la loro presenza risulti qualificata e dignitosa, sia per l'architettura che propongono che nel rapporto con l'ambiente circostante.
Va tenuto presente che le Zone produttive, confinano, in gran parte, direttamente con le Zone agricole e sono inserite in un quadro paesistico che ha come immediato riferimento le colline e il verde naturale, pertanto, nei progetti, va prestata grande cautela nelle forme e nei materiali impiegati, per evitare un impatto troppo violento e dissonante con il contesto naturale.

Per contribuire a raggiungere questi obiettivi si formulano le seguenti prescrizioni:

a) Il limite di Zona va sempre alberato e, nelle recinzioni, è opportuno privilegiare soluzioni trasparenti con siepi, che contribuiscono a mediare il passaggio tra ambiente naturale e ambiente artificiale.

b) Gli spazi scoperti dei lotti sono destinati alla movimentazione dei materiali e dei prodotti finiti; in tal senso la pavimentazione va limitata allo stretto necessario e la parte residua va mantenuta a verde alberato.

c) Sugli spazi scoperti dei lotti è ammesso il deposito dei prodotti finiti o dei semilavorati in uso alla azienda insediata fatta salva una percentuale minima del 15% del lotto da lasciare a Verde Profondo.

d) Non sono ammessi portici o tettoie che superino l'indice di utilizzazione fondiaria o il rapporto di copertura previsti; nel caso non lo superino, sono ammessi tenendo conto che la collocazione e soluzione progettuale devono integrarsi con l'architettura dell'edificio principale e non devono provocare quel senso di disordine facilmente riscontrabile negli elementi aggiunti.

e) La progettazione e la realizzazione degli edifici e delle opere vanno indirizzati verso soluzioni formali semplici, utilizzando materiali ed elementi di finitura durevoli nel tempo.

h max m 10.50 ad esclusione di impianti particolari quali silos serbatoi idrici, o particolari esigenze produttive che dovranno essere documentate.

Distanze dai confini	m 10,00
Distanze dagli edifici	m 10,00 - zero.
Distanze filo strada	m 5,00
Quota verde profondo	15%
Rapporto di copertura RC	max 60%
S.l.p	max 75%

Standard da reperire nel caso di rapporto di copertura superiore al 50%: in misura del 50% dell'eccedenza di superficie coperta rispetto all'applicazione di RC 50%.
Qualsiasi intervento che preveda un incremento di superficie coperta o di slp superiore al 10% di quella esistente alla data di adozione del P.G.T. potrà essere attuato solo previa approvazione di Piano Attuativo.
All'interno della zona è consentita la realizzazione di aree a parcheggio (anche coperto) a servizio dell'attività esistente. La realizzazione dei parcheggi coperti sarà consentita, senza che questa incida sull'edificabilità dell'area.
Sono ammesse attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con limite del 25% della Slp del lotto.
Per gli edifici esistenti non vincolati ad alcuna attività produttiva sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione purchè non si generino nuove unità immobiliari".

Art. 29 - Zone D2 attività produttive esistenti

La zona interessa quelle aree sulle quali sono già insediate, in tutto o in parte, attività produttive di piccolo e medio taglio.
La finalità è quella di confermare l'utilizzazione attuale e applicare una disciplina urbanistica che punti alla qualificazione ambientale di queste zone, nonché una equilibrata possibilità edificatoria per ampliamenti e ristrutturazioni.
Le nuove costruzioni, la ristrutturazione degli edifici esistenti e gli interventi riguardanti gli spazi scoperti, vanno progettati e realizzati in modo che la loro presenza risulti qualificata e dignitosa, sia per l'architettura che propongono che nel rapporto con l'ambiente circostante.
Va tenuto presente che le Zone produttive, confinano, in gran parte, direttamente con le Zone agricole e sono inserite in un quadro paesistico che ha come immediato riferimento le colline e il verde naturale, pertanto, nei progetti, va prestata grande cautela nelle forme e nei materiali impiegati, per evitare un impatto troppo violento e dissonante con il contesto naturale.

Per contribuire a raggiungere questi obiettivi si formulano le seguenti prescrizioni:

a) Il limite di Zona va sempre alberato e, nelle recinzioni, è opportuno privilegiare soluzioni trasparenti con siepi, che contribuiscono a mediare il passaggio tra ambiente naturale e ambiente artificiale.

b) Gli spazi scoperti dei lotti sono destinati alla movimentazione dei materiali e dei prodotti finiti; in tal senso la pavimentazione va limitata allo stretto necessario e la parte residua va mantenuta a verde alberato.

c) Sugli spazi scoperti dei lotti è ammesso il deposito dei prodotti finiti o dei semilavorati in uso alla azienda insediata fatta salva una percentuale minima del 15% del lotto da lasciare a Verde Profondo.

d) Non sono ammessi portici o tettoie, anche aperte su tutti i lati, che superino l'indice di utilizzazione fondiaria o il rapporto di copertura previsti; nel caso non lo superino, sono ammessi tenendo conto che la collocazione e soluzione progettuale devono integrarsi con l'architettura dell'edificio principale e non devono provocare quel senso di disordine facilmente riscontrabile negli elementi aggiunti.

e) La progettazione e la realizzazione degli edifici e delle opere vanno indirizzati verso soluzioni formali semplici, utilizzando materiali ed elementi di finitura durevoli nel tempo.
h max m 9.00 ad esclusione di impianti particolari quali silos serbatoi idrici, o particolari esigenze produttive che dovranno essere documentate.

Distanze dai confini	m 5,00
Distanze dagli edifici	m 10,00 - zero.
Distanze filo strada	m 5,00
Quota verde profondo	20%
Rapporto di copertura	max 60%
S.l.p	max 75%

Standard da reperire nel caso di rapporto di copertura superiore al 50%: in misura del 50% dell'eccedenza di superficie coperta rispetto all'applicazione di RC 50%.
La superficie residenziale destinata a residenza di servizio (alloggio custode o proprietario), è consentita fino ad un massimo di m^2 100 per ogni attività con superficie di almeno 500 mq di Slp. In ogni caso non potrà essere superata la Slp massima edificabile prevista dall'indice di zona e l'unità residenziale dovrà essere vincolata pertinenzialmente all'attività produttiva.
E' consentito l'esercizio di attività commerciali all'ingrosso così come definite all'art. 59.
Sono ammesse attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con limite del 25% della Slp del lotto.

Per gli edifici esistenti non vincolati ad alcuna attività produttiva sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione purchè non si generino nuove unità immobiliari".

Per l'area identificata con pallino rosso pieno nella cartografia del P.d.R. (deposito autotrasporti) è ammessa solo la manutenzione ordinaria straordinaria e ristrutturazione degli immobili esistenti senza ampliamenti volumetrici.

Area RBM:
- rapporto di copertura (riferito alla sola porzione di area zonizzata D2): massimo 60%;
- sono ammessi interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria; qualsiasi intervento che ecceda la manutenzione straordinaria potrà attuarsi solo dopo la stipula di una convenzione generale, riferita all'intera Area RBM, nei termini e contenuti indicati nell'atto unilaterale allegato all'osservazione n. 10 alla Variante n. 1 del PGT protocollata al n. 10818 del 30/10/2013.

Art. 30 - Zone D3 Zone di tipo produttivo di ristrutturazione – Ex cartiere

Sono aree edificate con costruzioni e manufatti, anche storici, già impiegati e in parte ancora utilizzati per la produzione della carta.
Primo obiettivo è il mantenimento dei caratteri originari, sia tipologici che costruttivi, degli edifici esistenti, particolarmente espressivi nelle parti utilizzate per la lavorazione, la macerazione e l'essiccamento della carta.
Secondo obiettivo è la previsione di interventi edilizi e utilizzazioni funzionali, oltre quella cartaria, in parte ancora praticata, tali da evitare il progressivo degrado che ha accompagnato questi edifici a seguito della dismissione produttiva, per valorizzare i particolari caratteri architettonici ancora riconoscibili.
Destinazioni d'uso ammesse:
Attività produttive e Residenza, nelle quote, nelle collocazioni e dimensioni attualmente esistenti.
Nel caso di ristrutturazione con modifica delle destinazioni in atto o pregresse, sono ammesse, oltre l'attività produttiva e la Residenza, anche le Attività ricettive, Pubblici esercizi, Attività commerciali (esercizi di vicinato) Insediamenti privati di interesse pubblico.
Nel caso di ristrutturazione con modifica delle destinazioni in atto, l'attività produttiva ammessa è quella correlata, oltre che alla fase di produzione, anche alla fase di esposizione e commercializzazione del prodotto, tipica cioè di quelle attività normalmente commiste alla residenza.
Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e consolidamento conservativo a pari volume e pari S.L.P. In ogni caso le ristrutturazioni con modifica delle destinazioni attuali o pregresse dovranno attuarsi solamente con PR.

Le aree libere così come desunte dalla rilevazione in sito, sono inedificabili. L'attività costruttiva deve rispettare attentamente l'impianto tipologico originario ancora riconoscibile negli opifici produttivi, i quali sono caratterizzati, ai piani bassi, da grosse strutture murarie con ambienti voltati, con aperture di piccole dimensioni, mentre il piano sottotetto è identificato dalle aperture tra i pilastri (ex "tenditoio").
I fronti presentano partiture simmetriche nella sequenza delle pilastrate e delle finestre a disegno rettangolare allungato.
Esistono poi elementi decorativi e costruttivi di vario genere, frutto di interventi che si sono succeduti nel tempo, che contribuiscono ad arricchire, sotto il profilo stilistico, questa architettura che il progetto dovrà recuperare e valorizzare.
Le domande riferite alle categorie di intervento del restauro, del consolidamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, riguardanti l'unità tipologica, vanno documentate con i seguenti elaborati:
1) rilievo quotato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni, in numero sufficiente per individuare l'edificio) e scala 1:20 per particolari architettonici significativi.
2) Sezioni trasversali, sviluppate dalla strada statale all'area a monte esterna la Zona, comprendente il torrente Garza e relative quote di riferimento, in scala 1:100.
3) Rilievo delle aree scoperte, con individuazione delle essenze verdi, delle pavimentazioni, delle opere di presa e scarico dell'acqua già utilizzata per la produzione cartacea e relativi manufatti superstiti, muri di recinzione, terrazzamenti, ecc..
4) Dati stereometrici (volume, altezza, S.L.P., ecc.), relativi allo stato di fatto e di progetto.
5) Eventuale documentazione storica e iconografica a mezzo stampe, vecchie fotografie, ecc. e planimetrie del catasto napoleonico (1823), austriaco (1852), italiano (1898), rilevabili presso l'Archivio di Stato.
6) Documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno, interno e dei particolari significativi.
7) Rilievo e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, rivestimenti, pavimenti).
8) Relazione tecnica con descrizione delle operazioni che si intendono realizzare.

Art. 31 - Zone D4 Zona di tipo produttivo – commerciale direzionale esistente

In detta zona sono ricompresi gli ambiti già edificati e utilizzati con insediamenti direzionali e commerciali.

Sono consentiti esclusivamente interventi manutentivi e ristrutturativi sugli edifici e per le aree di pertinenza con mantenimento degli indici immutati rispetto ai preesistenti.
Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :
Pubblici esercizi, Attività commerciali (esercizi ei vicinato e medie strutture di vendita), Attività direzionali.

Art. 31 bis- Zona D5 di tipo industriale soggetta a normativa speciale

La zona interessa un aree adiacente al sito artigianale-industriale del Comune limitrofo di Caino ove sono già insediate attività produttive.
La finalità nell'individuazione dell'area è quella di disciplinare una equilibrata possibilità di utilizzazione a scopo industriale a supporto dell'attività produttiva già esitente, in un ottica di sostenibilità ambientale complessiva.

Per contribuire a raggiungere una utilizzazione sostenibile dell'area , la presente zona risulta priva di capacità edificatoria.

Trovano applicazione le disposizioni di cui alle lettere b) e c) di cui all'art. Art. 29. - *Zone D2 attività produttive esistenti"*

Art. 32 - Norme generali alle zone produttive industriali ed artigianali

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n.12/2005, in queste zone sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.
Per quanto riguarda la realizzazione delle abitazioni del proprietario o di guardiania dovrà essere costituito un vincolo permanente di asservimento dell'abitazione all'edificio produttivo da trascrivere alla Conservatoria del Registro Immobiliare.
E' consentito lo svolgimento di attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili nel limite massimo del 20% della Slp totale dell'attività di riferimento.
Per le attività produttive artigianali e industriali all'interno del perimetro del centro abitato è sempre consentita la riconversione nel rispetto dei parametri previsti all'art. 39, e la trasformazione è soggetta a contributo compensativo come stabilito dal piano dei servizi.
Non è consentita l'installazione di forni fusori per la fusione di minerali o di metalli di qualunque natura, mentre è ammessa l'installazione di forni di riscaldo per industrie metallurgiche di seconda trasformazione.

TITOLO VIII - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 33 Zona Agricola E1

Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.
Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del D.Lgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art. 60 della legge regionale n.12/05e s.m.i..

Al fine del computo del volumi e delle superfici realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in altri comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Al fine dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme, possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici, le aree ricadenti in ambiti di tutela, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, ecc. Queste zone pur concorrendo alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela, di vincolo e di inedificabilità quando prescritta.

Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
La costruzione di nuovi edifici residenziali, nel rispetto di quanto indicato al 1° comma dell'art.59 della legge regionale n.12/05 e s.m.i., sarà ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali al fine di evitare ogni possibile

frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio, è pertanto vietata la realizzazione dell'abitazione non in prossimità alle strutture edilizie aziendali.

Modalità di intervento:
Nel caso di nuova costruzione e nel caso di ampliamenti, il permesso di costruire è rilasciato alle seguenti condizioni:
a. le volumetrie e le superfici vanno computate compresi i volumi e superfici esistenti, in modo che il nuovo volume o superficie costruibile è dato dal totale diminuito del volume o superficie preesistente;
b. la richiesta di nuova costruzione va motivata e documentata con una relazione tecnica illustrativa dell'utilità dell'opera e relativi impegni ai fini dell'effettiva attività agricola;
c. la documentazione dovrà inoltre illustrare, in relazione alle attività agricole esistenti e future, le attuali caratteristiche idrogeologiche e geo-pedologiche del territorio di pertinenza con particolare riguardo ai sistemi irrigui naturali, a quelli artificiali (canali e pozzi) e ai sistemi di di gestione degli effluenti d'allevamento, delle acque reflue provenienti dalle aziende di cui all'art.101, comma 7, lettera a), b) e c) del D.Lgs 152/2006 delle acque di vegetazione e dei residui organici solidi nell'ambito dell'intero fondo di pertinenza.
d. Limitatamente agli immobili a destinazione esistente, diversa da quella di depositi a servizio dell'azienda agricola, allevamenti zootecnici intensivi, è consentita la realizzazione e/o l'ampliamento di portici aperti su tre lati, nel rapporto massimo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta, complessiva (edificio più portico).

Caratteristiche costruttive degli interventi:
tutti gli interventi ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare i caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio storico-rurale esistente; l'impianto organizzativo dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti dovrà rispettare l'organizzazione insediativa e tenere conto dei principi di soleggiamento presenti nell'aggregato preesistente.
Le coperture dovranno essere realizzate a falde, il manto di copertura dovrà realizzarsi in coppi o materiale con caratteristiche di forma e colore simili. Potranno essere realizzate coperture con pannelli fotovoltaici, solari per la produzione energia e calore solo se integrati. Le coperture a verde (giardini pensili) sono comunque ammesse. Le serre potranno essere realizzate con pannelli fotovoltaici.
Le tecnologie costruttive dovranno impiegare prevalentemente materiali tradizionali (mattone, legno, intonaco, ecc.) quantomeno per le parti a vista per gli edifici a residenza rurale. Per le finestre è obbligatorio l'uso di gelosie o ante come scuri.

Gli intonaci dovranno essere realizzati con materiali tradizionali e riproporre coloriture e tonalità tradizionali riscontrabili sul territorio comunale.

Sono consentite recinzioni con paletti in legno e filo di ferro plastificato o con staccionatura in legno per una altezza massima di m. 1,20 e staccate dal suolo di almeno 15cm, con esclusione di reti, muretti, cancellate e filo di ferro spinato.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- nuove costruzioni o ampliamenti
  residenza rurale:
  Indice fondiario 0,03 m^3/m^2 su terreni a qualunque coltura
- volumi di servizio (stalle, fienili,depositi, ecc.):
  superficie coperta max 10% superficie aziendale;
- h massima m.7,50 (esclusi i silos e volumi tecnici);
- distanze dai confini: m. 10,00;

distanza da tutte le altre strade comunali e dalle strade vicinali m 10,00;

- Serre: superficie coperta max 40% della superficie del fondo

- Destinazioni d'uso:

La zona è esclusivamente destinata alle funzioni agricole e alle strutture direttamente collegate alla conduzione del fondo agricolo, ivi comprese attività agrituristiche, le attività florovivaistiche, le attività commerciali per la vendita diretta dei prodotti agricoli, le attività agricole didattiche, le attività di lavorazione dei prodotti agricoli, gli impianti agro-energetici in forma singola o associata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si individuano quali non ammesse le destinazioni produttive (industriali e artigianali), commerciali, culturali, assistenziali residenziali, allevamenti industriali e intensivi (per allevamento industriale e intensivo si considera quanto previsto dal D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917 – Testo unico delle imposte sui redditi, all'art.29 comma 2) e 3) e all'art.78 e successive integrazioni o modificazioni).

Non sono ammesse le escavazioni di terreno per realizzare allevamenti ittici e gli allevamenti industriali e intensivi.

Non è ammesso il cambiamento delle destinazioni agricole attuali con attività residenziali, produttive industriale, artigianali, ristorative, di produzione di energia solare, o comunque extragricole. Gli impianti di produzione di energia solare sono consentiti solo come copertura degli edifici.

Al fine di conservare il patrimonio edilizio rurale, negli edifici esistenti che risultano dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni sono ammesse, anche con intervento edilizio sino alla ristrutturazione con permesso di costruire convenzionato, le seguenti destinazioni:

Residenza del proprietario, residenza del nucleo famigliare dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, attività sportive di maneggio di cavalli, attività sportive con animali, attività culturale o sociale correlata al settore agricolo e o ambientale, attività agritustiche.
I fabbricati che subiscono interventi a norma del presente comma restano fissati nella destinazione agricola, senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso.

- Allevamenti:

Gli allevamenti zootecnici ammessi debbono risultare in funzione della conduzione del fondo.
E' ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti solo in funzione della conduzione del fondo e nel rispetto delle norme attuative della Direttiva della Comunità Europea n.676 del 1991.

Ai sensi dell'art.65 della legge regionale n.12/2005, in tutto l'ambito agricolo sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

E' ammessa deroga per effettivi vincoli oggettivi di inedificabilità derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da presenza di linee elettriche A.T., fasce di rispetto, etc., per interventi da parte di soggetti aventi in ogni caso il requisito di imprenditore agricolo. La deroga è stabilita dal Consiglio Comunale.

Art. 33bis Zona agricola a normativa speciale E1A

Comprende aree all'interno di fasce interessate dal tracciato di viabilità sovracomunale.
In tali aree è ammessa l'attività agricola e tutte le attività collaterali con espresso divieto di realizzazione di nuove costruzioni o fabbricati. E' invece ammesso il risanamento e il restauro degli edifici esistenti.
Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona E1A che volessero realizzare in zona E1 edifici da destinare ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o in disponibilità nella Zona E1A con gli indici di cui al precedente articolo.

Art. 34 Zona Boschiva E2

Comprende aree di rilevante interesse paesistico, sia sotto il profilo geomorfologico che fisico-ambientale.

Esse costituiscono la struttura caratterizzante l'intero paesaggio collinare di Nave, che fa da corona alla piana del fondovalle, presentando situazioni di particolare valore biocenotico.
La Zona ha come riferimento territoriale l'area boscata, pur comprendendo isolate aree a pascolo e lo scopo principale è quello di Salvaguardare l'aspetto naturalistico delle aree sommitali, unitamente ai siti e contesti particolarmente espressivi del paesaggio agrario collinare alle quote più basse, per la valorizzazione delle zone boscate, per la tutela delle coltivazioni agrarie tradizionali, per la conservazione degli edifici e dei manufatti storici ed artistici presenti.
Sono vietati:
a) L'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti o in disuso.
b) L'asportazione di materiale lapideo e terriccio.
c) Il taglio indiscriminato del bosco.
d) Interventi che alterino il percorso naturale dei corsi d'acqua, la morfologia e la vegetazione ripariale, interventi di copertura e di intubazione.
e) Il deposito di rifiuti o la creazione di discariche.
f) Le recinzioni di qualsiasi tipo e interventi che riducano l'accessibilità e la percorribilità dei sentieri e dei boschi.
g) Il transito dei veicoli a motore al di fuori della rete viabilistica.
h) La nuova edificazione e gli interventi costruttivi o di modifica delle destinazioni d'uso in atto, tranne i casi e secondo le modalità più sotto espressi.
Sono ammessi:
a) I tagli colturali e i rimboschimenti autorizzati, in base alle norme vigenti in materia.
b) Il transito dei veicoli agricoli o di servizio per la manutenzione delle aree boscate.
c) La viabilità strumentale, cioè l'insieme delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo-pastorale. Le strade in questione, salvo diversa prescrizione della Comunità Montana, debbono avere le seguenti caratteristiche:
- larghezza della carreggiata non superiore a m. 3,00;
- previsione di piazzale di scambio ogni m. 250;
- pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato;
- raggio minimo di curvatura di m. 5,00 sull'asse;
- fondo naturale o stabilizzato, con esclusione di qualsiasi rivestimento o trattamento impermeabilizzante, tranne che per tratti limitati ad elevata pendenza dove è difficoltosa la transitabilità e la conservazione del fondo stradale;
- scarpate stabilizzate ed inerbite;
- segnaletica di "circolazione vietata" a qualsiasi veicolo a motore non autorizzato.

Per quanto non espressamente indicato dalle presenti norme tecniche, valgono le disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale N° IV/19653 del 14 aprile 198.

d) Le infrastrutture forestali, come piste di esbosco, condotte permanenti per l'esbosco del legname, piazzali di prima lavorazione e deposito del legname (con i loro raccordi alle strade), rimesse per il ricovero di macchine e attrezzature forestali, fascia taglia-fuoco, piazzale di atterraggio per elicotteri, vasche di approvvigionamento idrico contro gli incendi.

e) Le attrezzature forestali, come teleferiche fisse e mobili per il trasporto del legname dotate del palloncino di avvistamento e regolarmente denunciate, trattori speciali per l'esbosco e strascico, argani, verricelli e scortecciatrici mobili (con relative attrezzature di alimentazione), rimorchi speciali per trattori da trasporto (con le relative attrezzature di carico), nonché tutte le altre attrezzature per svolgere l'attività forestale.

f) In attuazione dei disposti della L.R. 12/05, sono ammessi interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione per depositi a servizio dell'azienda agricola, allevamenti zootecnici aziendali e abitazioni rurali con le modalità e nei limiti seguenti:

possono fruire di interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione, secondo le modalità previste dalla L.R. 12/05 nei seguenti limiti:

- Superficie minima di intervento = mq. 40.000.
- Abitazioni al servizio della azienda agricola:

Indice di densità fondiaria = 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc. per azienda. Depositi a servizio dell'azienda agricola e Allevamenti zootecnici aziendali:

Rapporto di copertura = 5% dell'intera superficie aziendale a pascolo o a prato-pascolo permanente;

Altezza = massimo mt. 4,00;

Distanza dai confini = minimo mt. 10,00 rispetto quelli esterni all'intervento;

Distanza dai fabbricati = minimo mt. 10,00;

Distanza dalle strade = è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione vanno realizzati in coordinata connessione stilistica con l'edificato preesistente.

I fabbricati che subiscono interventi a norma del presente comma restano fissati nella destinazione agricola, senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso.

g) Nell'ambito delle destinazioni esistenti per tutti gli immobili sono ammessi gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione, con espresso divieto alla demo-ricostruzione, al cambio di destinazione d'uso e alla modifica della sagoma
- Sistemazioni a terra
- Recinzioni limitatamente alle aree di stretta pertinenza dell'edificio, con altezza non superiore a ml. 1,20, con rete metallica avente intradosso ad almeno 15 cm dal suolo e piantini in ferro su plinto di fondazione, fatti salvi i diritti reali esistenti.
- Ai fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% per adeguamenti igienici e tecnologici.

Detto ampliamento, riguardante spazi a destinazione abitativa o ricettiva per uso agrituristico, fino a un massimo di mq 70 per ciascun edificio, è espresso in mq e va applicato alla Slp esistente, calcolato secondo le presenti N.T.A.

L'ampliamento riguardante le attrezzature è espresso in mq. e va applicato alla superficie coperta preesistente; sotto il profilo architettonico va risolto senza superare le altezze e in assonanza stilistica dell'edificio esistente.

Limitatamente agli immobili a destinazione esistente, diversa da quella di depositi a servizio dell'azienda agricola, allevamenti zootecnici intensivi, è consentita la realizzazione e/o l'ampliamento di portici aperti su tre lati, nel rapporto massimo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta, complessiva (edificio più portico).

Gli interventi in tale zona, con esclusione di quelli di cui al capo f), potranno essere effettuati dai proprietari degli immobili anche se non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale.

Art. 35 – Aziende florovivaistiche E3

Sono ricomprese in questa classificazione quelle aree del territorio agricolo nel quale sono insediate aziende florovivaistiche. Per dette zone valgono le stesse norme della zona E1, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dell'attività esistente

Art. 36 – Edifici esistenti nelle zone agricole non più adibiti ad usi agricoli.

Trattasi di edifici esistenti nelle Zone E1 - E2 non adibiti ad usi agricoli e individuati con apposita grafia sulle tavole del P.d.R.

Lo scopo di questa classificazione è consentire la presenza sul territorio di edifici a destinazione e utilizzo residenziale e per pubblici esercizi, giudicati compatibili con l'ambito agricolo nel quale sono inseriti.

Questi edifici, limitrofi o poco distanti dai centri edificati, accessibili anche in modo diretto dalla viabilità comunale, costituiscono una presenza consolidata di

residenza spesso sviluppatasi prevalentemente sulle prime pendici della fascia collinare, sia in lato nord che in lato sud della piana di Nave.
La maggior parte di essi proviene dalla edificazione abitativa spontanea, avvenuta attorno agli anni ‘60 e ‘70, e dal riattamento di edifici agricoli a seguito del progressivo abbandono di questa attività nella forma tradizionale storica a conduzione familiare, in edifici con stalletta, cantina, fienile, in diretta connessione con l’abitazione e raccolti in singole unità tipologiche.
Sono inoltre presenti alcuni casi di edilizia residenziale “di campagna”, pregevoli sotto il profilo architettonico, che connotano il paesaggio agricolo pedecollinare, (C. Palazzo, C. Orlandi, C. Castrino, ecc.), da conservare nella loro identità tipologica e morfologica. L’obiettivo del P.G.T. e della norma è di fornire prescrizioni per l’uso di questi edifici e per il loro riattamento funzionale.
Le destinazioni d’uso sono quelle in atto alla data di adozione del P.G.T.
È ammessa l’edificazione di autorimesse interrate nel limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc. del volume della unità tipologica, preesistente.
Questa dotazione è da intendersi comprensiva delle eventuali autorimesse preesistenti.
Gli interventi ammessi per ogni singolo edificio contraddistinto da apposita numerazione nelle schede riportate nell' Allegato 1, sono quelli indicati nelle schede medesime tenuto conto dei parametri e delle definizioni di cui all'Art. 9 delle presenti NTA, con le seguenti ulteriori precisazioni.
Non potrà essere assentito alcun titolo abilitativo a costruire se non sarà dimostrata, a cura del richiedente, la regolarità edilizia dell'edificio oggetto di intervento. L'accertamento di irregolarità ovvero la mancata dimostrazione della regolarità edilizia, potrà consentire all' AC la rettifica della disciplina urbanistica relativa al singolo edificio.
Ogni ampliamento eventualmente assentito è da considerarsi "una tantum"; è istituito un apposito registro sul quale verranno annotati gli estremi dei titoli abilitativi e delle maggiori capacità insediative associate per ciascun edificio schedato.
Oneri di urbanizzazione: ai fini del calcolo del contributo di costruzione, gli interventi vengono equiparati a quelli delle Zone "B", ivi compreso il contributo per opere di urbanizzazioni secondarie di € 20,00 in ragione di ogni metro cubo di maggior volume.
Le opere di sistemazione esterna dovranno limitarsi al minimo strettamente necessario per l'accessibilità del fabbricato principale o per il posto auto pertinenziale e saranno progettate al fine di ridurre il meno possibile il rapporto di permeabilità.
In caso di intervento, dovranno essere dimostrati l'effettivo allacciamento alla rete idrica di acquedotto e a quella fognaria, fatte salve le diverse condizioni previste o ammesse dal D.Lgs 152/06 in materia di scarichi.

Art. 37 zona F – Attrezzature di interesse sovraccomunale

Riguarda aree destinate alla realizzazione della vasca volano di rilevanza sovraccomunale per utenza, per servizio offerto, per finalità statutarie rivolte all'uso collettivo in generale.
L'attuazione degli interventi previsti deve avvenire secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti per le diverse attrezzature e, inoltre, nel rispetto del progetto esecutivo che verrà approvato dall'organo competente.

Art. 38 – Zona Vi – Verde di protezione idrogelogica

La funzione che esplica la Zona è di arricchire e di consolidare la presenza di verde naturale lungo i corsi d'acqua principali, in prossimità e all'interno dell'abitato.
Nello specifico si tratta delle aree a cavallo e in prossimità dei corsi d'acqua hanno lo scopo di realizzare una fascia a vegetazione naturale o seminaturale con funzione ecologico-paesaggistica, mediante integrazione delle alberate esistenti, e ricostruzioni di lembi di vegetazione a macchia o a boschetto.
La Zona è inedificabile, salvo che per le opere di interesse ed uso pubblico sopracitate, quali il relativo attrezzamento con panchine, pavimentazioni, impianti, reti tecnologiche, segnaletica, ecc. e, nelle parti confinanti con i corsi d'acqua, per le opere di specifico interesse idraulico.
Le fasce che lambiscono i corsi d'acqua Garza, Salena, Zugna, Gardellone, Listrea, Valle del Cannone, vanno mantenute libere al transito esclusivamente pedonale e, pertanto, non sono ammesse recinzioni delle proprietà private se non a ml. 4,00 dal corso d'acqua. Tali recinzioni possono essere realizzate con piantini e rete metallica dell'altezza massima di ml. 1,50 o con semplice staccionata in legno, in modo da consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche lungo gli argini. Così come definito nel regolamento di Polizia Idraulica le stesse dovranno essere asportabili.
E' fatto obbligo ai proprietari di curare la piantumazione e la periodica pulizia degli argini per assicurare un aspetto decoroso. Non sono ammessi lo scarico e il deposito, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura.

Art. 39 – Zona RCV – Ambiti di riconversione residenziale -commerciale

Gli edifici presenti all'interno delle aree di riconversione residenziale-commerciale potranno mantenere la loro funzione produttiva, anche in assenza di attività, fino all'intervento edilizio complessivo sull'immobile.

Nel caso di intervento edilizio complessivo sull'immobile le suddette aree sono assoggettate a piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457.
La convenzione urbanistica da stipulare con l'Amministrazione comunale disciplinerà la nuova destinazione da dare alla zona di riconversione (residenziale, commerciale) e i relativi parametri edilizi che non potranno superare i parametri edilizi della Zona B1.
La trasformazione è soggetta a contributo compensativo come stabilito dal piano dei servizi.

In dette aree, potrebbe a causa di specifiche attività pregresse, sussistere la possibilità che nel suolo, nel sottosuolo o nelle acque sotterranee siano presenti sostanze contaminanti in concentrazioni tali da determinare un pericolo, per la salute pubblica o per l'ambiente, risulta quindi necessario che prima della stesura del piano di recupero delle aree si rediga una valutazione, anche analitica, che accerti il rispetto dei valori limite di concentrazione accettabile nel suolo e nel sottosuolo, riferiti alla specifica destinazione d'uso del sito, così come previsto dal D.M. 25.10.99 n. 471.

Ambiti di riconversione soggetti a normativa speciale

Norma speciale RCV 01

Nell'ambito di riconversione identificato nelle tavole di Piano con la sigla **RCV 01** è consentita una volumetria massima a destinazione prevalentemente residenziale insediabile, pari a 2.000 mq di slp.
L'attuazione del comparto dovra essere assoggettato a Piano di Recupero, nel quale dovrà essere definito "l'impianto" della maglia stradale.
Per quanto non espressamente indicato si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 22

TITOLO IX - TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 40 - Tutela del paesaggio

Il Piano Paesistico Comunale si propone quale strumento di lettura, interpretazione e valutazione del paesaggio, con l'obiettivo di tutelare la qualità paesistico-ambientale del territorio ed influire sulla qualità dei progetti.
A tali scopi il Piano Paesistico Comunale, riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli che come sistemi di relazioni tra fenomeni e contesti, assume i suddetti valori e beni, come fattori qualificanti della disciplina d'uso e delle trasformazioni del territorio e definisce conseguentemente gli indirizzi di tutela.

Pertanto tutti i progetti che comportino una trasformazione territoriale devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio e in particolare rispetto al grado di vulnerabilità.

Gli indirizzi contenuti nel Piano Paesistico Comunale determinano un complesso di orientamenti che identificano, a fronte delle principali criticità che interessano le differenti componenti del paesaggio, i modi di operare più corretti e le linee di indirizzo per gli interventi sul territorio.
Un ambito procedurale che in linea con le prescrizioni del PTPR ,della normativa regionale e dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale prescrive limiti generali e modi di verifica più stringenti in ragione del maggior pregio e della più alta vulnerabilità del paesaggio.
Il Paesaggio viene, interpretato, quale insieme di più scenari ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione quali:
- paesaggio fisico naturale ed agrario
- paesaggio storico e culturale
- paesaggio urbano

Il Piano Paesistico Comunale ha attribuito ad ogni componente un valore capace di definire il grado di sensibilità, rispetto alle proprie specifiche caratteristiche ed alla tipologia di paesaggio di riferimento (fisico-naturale, agricolo, storico – culturale, urbano – criticità e degrado), classificabile in uno dei seguenti modi:
classe 1 : sensibilità paesistica molto bassa
classe 2 : sensibilità paesistica bassa
classe 3 : sensibilità paesistica media
classe 4 : sensibilità paesistica alta
classe 5 : sensibilità paesistica molto alta

Ogni componente a seconda della classe di sensibilità paesistica assegnata è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diverse tipologie d'intervento al fine di definire i modi d'uso del territorio per salvaguardare, mantenere, recuperare e valorizzare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percepibilità.

Valgono quali gradi di sensibilità di riferimento per la valutazione dei progetti, quelli proposti dalla cartografia del Piano Paesistico Comunale, a meno della consegna, da parte del proponente il progetto, di analisi alternative che, per grado di definizione spaziale e di approfondimento scientifico e documentale, vengano considerate di maggior dettaglio rispetto a quanto proposto dal Piano Paesistico medesimo.
A valle del giudizio di compatibilità l'Amministrazione Comunale esprimerà prescrizioni specifiche per ogni intervento a partire dagli indirizzi contenuti nel Piano Paesistico Comunale per ciascuna delle cinque classi di sensibilità individuate e che sono riferibili a tutte le possibili tipologie d'intervento sul territorio.

<u>componenti del paesaggio fisico e naturale ed agrario</u>
pascoli e prati permanenti
vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
boschi di latifoglie, macchie e frange boscate
verde di protezione idrogeologica (fascia del Garza)
reticolo idrico
culture specializzate – vigneti
culture specializzate – castagneti da frutto
culture specializzate - frutteti
seminativi e prati in rotazione
filari alberati

<u>componenti del paesaggio storico – culturale</u>
rete stradale storica
centri storici – insediamenti di interesse storico, artistico, ambientale
preesistenze storico-culturali

<u>paesaggio urbano</u>
aree edificate
infrastrutture stradali principali

Tutti gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e nuova costruzione da realizzare sull'intero territorio comunale dovranno essere accompagnati dalla relazione di verifica della compatibilità paesistica con riferimento alle indicazioni e indirizzi espressi nel Piano Paesistico Comunale.

TITOLO X - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI

Art. 41 – interventi di Edilizia Economico Popolare

Per tutti gli interventi di E.E.P.che si obblighino, con convenzione registrata e trascritta, ad adottare i criteri stabiliti per interventi di tale natura dal Consiglio Comunale, la volumetria assegnata all'intervento potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% del volume complessivo, per la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto.

Art. 42 – Discariche

In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di discariche di qualsiasi genere; è obbligatoria la chiusura di quelle esistenti le cui aree dovranno essere opportunamente bonificate e sistemate secondo interventi di ripristino ambientale.

Art. 43 Aree oggetto di bonifica D.M. 471/99

Le aree identificate con quadrato marrone nelle tavole del P.d.R. sono quelle state oggetto di bonifica così come disposto dall'art. 6 del D.M. 471/99. Di detta situazione deve essere fatta menzione nei certificati di destinazione urbanistica delle aree.

Art. 44- Ritrovamenti di interesse archeologico

Conformemente alle prescrizioni della L. 1089/39 anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamento di presumibile interesse paleontologico e archeologico.
Se tali ritrovamenti avverranno nel corso di lavori edilizi o di trasformazioni del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco o al Sovrintendente ai Beni Archeologici dell'ambito di competenza.
Per la mappatura delle aree di interesse archeologico si veda il relativo studio di dettaglio allegato alle tavole di analisi del PGT.

Art. 45 - Aree per spettacoli viaggianti

Il Comune ha la facoltà di reperire e localizzare aree per spettacoli viaggianti anche in zona agricola, previa urbanizzazione delle aree stesse e realizzazione della rete fognaria, idrica, elettrica e di illuminazione con apposita deliberazione, che dovrà contenere le modalità di utilizzo delle aree.

Art. 46– Norme speciali per Roulotte, Camper e assimilabili

È consentito il rimessaggio temporaneo negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti nelle Zone B - D, mentre non è consentito in tutte le altre Zone in cui è suddiviso il territorio comunale al di fuori dei parcheggi pubblici attrezzati.
Non è consentito su tutto il territorio comunale il parcamento di questi veicoli che configuri un uso degli stessi come residenza temporanea, sia turistica per brevi periodi, che stagionale.
La disciplina di cui al precedente comma, si intende estesa anche alle cosiddette "Case mobili".

Art. 47- Aree di protezione cimiteriale

Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia, sono quelle relative ad una fascia di territorio distribuita intorno al perimetro del cimiteri "tavola dei vincoli e limitazioni". Queste aree sono inedificabili e destinate esclusivamente all'ampliamento cimiteriale e/o locali sua pertinenza. In ogni caso queste aree sono regolamentate dal piano regolatore del cimitero ai sensi del Regolamento regionale n.6 del 09.12.2004.
E' ammessa la costruzione di fabbricati a servizio ed ausilio delle attività funebri, da sottoporre ad approvazione consiliare.

Art. 48 – Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. e dal DPR 495/1992 e s.m.i..
Le fasce di rispetto stradale così come individuate nella tavola dei "vincoli e limitazioni"A 05 sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopedonali nonchè alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

Art. 49 – Fasce di rispetto del depuratore

Ai sensi della deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento nella tavola dei "vincoli e limitazioni"A 05 è individuata la fascia di rispetto di metri 100. Nella fascia di rispetto non è consentito realizzare alcuna costruzione fatto salvo quelle funzionali all'impianto di depurazione.

Art. 50 – Fasce di rispetto dei metanodotti

Le fasce di rispetto delle linee dei gasdotti o metanodotti anche se non puntualmente individuate sono definite dal D. M. 24 novembre 1984. La determinazione della fascia di rispetto è funzionale alle caratteristiche funzionali e tecniche dell'impianto, nel pieno rispetto della normativa di riferimento.

Art. 51 – Fasce di rispetto delle linee elettriche

Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione sono puntualmente individuate nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05. Tutte le zone di rispetto delle linee degli elettrodotti, anche se non puntualmente riportate nelle tavole del PdR sono regolamentate dalla legge 36/2001 "Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DCPM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti". La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti è contenuta nel DM 29 maggio 2008.

Art. 52 – Zona di tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico

Le fasce di rispetto dei pozzi degli acquedotti pubblici sono indicate puntualmente nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05 sono definite ai sensi del D.Lgs 152/06, dal R.R. 2/2006.
La zona di tutela assoluta è pari ad un cerchio con raggio di metri 10 misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. All'interno di tale zona sono ammesse solo le opere di captazione e le attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per il deflusso delle acque meteoriche.
La zona di rispetto è pari ad un cerchio con raggio di metri 200 misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalla vigente normativa. All'interno della zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs 152/06. Ogni intervento è subordinato ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità delle opere previste con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

Art. 53 – Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore

I corsi d'acqua, le rogge ed i canali individuati negli elaborati che compongono il reticolo idrico allegati al provvedimento di approvazione del Consiglio Comunale n.47 del 31.07.2007 sottoposti alla regolamentazione degli atti ivi contenuti. A tal fine di veda il relativo studio e regolamento di attuazione.

Art. 54 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Si rimanda alla specifica normativa del Reticolo Idrico minore.

Art. 55 - Impianti stradali di distribuzione carburanti (zona ST)

L'impianto stradale di carburante è individuato dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori (stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco, punto isolato).
Nuovi impianti.
L'installazione di nuovi impianti è vietata:
1. Nelle Zone A e B del PdR.;
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo;
3. Nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
4. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;
5. Nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16, comma 2 e 3, e art. 18 del N.C.d.S. (D.Lgs. n. 285/1992 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a mt. 300.

L'installazione di nuovi impianti è consentita:
1. Nella fascia di rispetto di cui all'art. 16 del N.C.d.S., nei tratti di rettilineo, tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del regolamento di esecuzione.

2. Nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore il 10% dell'area di pertinenza.
Impianti esistenti.
Per gli impianti esistenti gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione sono vietati:
1. Nelle Zone A e B del PdR.;
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale;
3. Nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
4. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;

L'ampliamento, il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita:
1. Nella fascia di rispetto di cui all'art. 16 del N.C.d.S., nei tratti di rettilineo, tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S..
2. Nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore il 10% dell'area di pertinenza.
Per quanto non espressamente sopra indicato, si rimanda alla normativa in vigore.
Indici e parametri edilizi:

Per la realizzazione degli spazi e per le attrezzature. Sono escluse dai limiti sottodescritti le pensiline delle pompe di erogazione.

Indice fondiario = massimo 0,20 mc/mq
Altezza massima = massimo ml. 5,00
Distanza dai confini= minimo ml. 5,00
Distanza dalle strade = minimo ml. 10,00

Le autorizzazioni all'installazione di impianti di distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie, debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti distributori di carburante ad uso privato.

Art. 56 – I piani di recupero esterni alla zona "A"

Sono indicati nelle tavole di uso del suolo con le sigle "P.R. 4" e "P.R. 5".
La loro attuazione è subordinata all'approvazione di Piani di recupero da convenzionare.
P.R. 4: destinazione residenziale; la Slp ammessa non potrà superare quella della sola palazzina esistente; reperimento di aree per servizi in misura di 26,50 mq/ab, con possibilità di monetizzazione massima del 30%.
P.R. 5: destinazione residenziale / commerciale; la Slp ammessa non potrà superare quella esistente; reperimento di aree per servizi in misura di 26,50 mq/ab per la residenza, con possibilità di monetizzazione massima del 30%. Per la destinazione commerciale sono ammesse ESV e MSV, queste ultime non eccedenti 600 mq di Slp. Le superfici per servizi associate sono stabilite in misura del 100% della Slp ESV e del 120% della Slp MSV, non monetizzabili. P.R. 7: destinazione residenziale / commerciale; il volume massimo è definito
in mc 4.000, dei quali il volume da destinare a commerciale-terziario-direzionale non potrà essere inferiore a mc 1.200 e superiore a mc 2.000; il restante volume dovrà essere destinato a residenza. Sono ammessi: ESV e MSV. Le superfici per servizi associate sono stabilite come segue: residenza 30 mq/ab (monetizzabile con limite di 15 mq/ab), ESV / direzionale / terziario in misura del 100% della Slp (monetizzabile nella misura max del 50%), MSV 120% della Slp (monetizzabile nella misura max del 60%, escluse le strutture alimentari, per cui non è ammessa monetizzazione). Il progetto dovrà prevedere l'arretramento finalizzato alla realizzazione della viabilità di piano. All'intervento è associato uno contributo compensativo quale contributo alle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4.2 delle NTA del Piano dei Servizi pari a 30,00 €/mc, da versarsi in sede di stipula della convenzione urbanistica.

Art. 57 – Impianti tecnologici e cabine di servizio (zona ST)

Gli impianti tecnologici, sia di interesse comunale che sovraccomunale, possono essere ubicati in tutte le Zone del P.d.R.
Il posizionamento delle reti, delle cabine e delle opere, sia entro terra che fuori terra deve essere approvato dal Comune, mediante il rilascio ai soggetti interessati, di Permesso di Costruire.
In particolare:
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica,
- le cabine per gli impianti telefonici,
- le cabine di decompressione per il metano
- le opere di captazione e serbatoi per l'acqua potabile,

- gli impianti di depurazione e di raccolta degli scarichi fognari,
sia nel caso vengano realizzati all'interno dei Piani attuativi in quanto necessari per l'urbanizzazione delle aree, sia che vengano realizzati per esigenze generali e/o degli Enti delegati, sono disciplinati nel seguente modo:
1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, mantenendo comunque la distanza di ml. 10 dai fabbricati esistenti limitrofi, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 5,00 ml., salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono, invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie Zone delle N.T.A.;
4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

Art. 58 – Norme speciali per discoteche e sale da Ballo

Le discoteche, sale da ballo e altre sale di spettacolo tipo analogo, non sono ammesse nelle Zone A - B - E - VP, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.
Possono essere ammesse in Zona residenziale B qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100 mq. esclusi i locali e vani accessori - direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc. -, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotate di un idoneo sistema di isolamento, atte ad evitare emissioni rumorose e moleste.
In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose moleste verso l'esterno o in locali confinanti e dovranno essere dotate di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 200% della relativa slp.

Art. 59- Norme per gli insediamenti commerciali

1. Con riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, si intende per:

- <u>esercizio di vicinato</u>: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 250 m^2

- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 m^2 ed i 2.500 m^2
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 2.500 m^2
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2. La dotazione di attrezzature e di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente:
- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 250 m^2: 100% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C.
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 m^2 ed i 2.500 m^2: 100% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 50%. Nel caso di tipologia alimentare tale percentuale è elevata al 200%;

3. Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente settore;

4. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagna da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85;

5. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale;

6. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

7. Le attività di commercio all'ingrosso sono stabilite e regolamentate dalla legge regionale 2 febbraio 2010 , n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", possono essere localizzate solamente in zona "D".

Art. 60– Deroghe

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i. e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 61 – Locali Accessori Esistenti

In tutte le Zone del territorio comunale, fatte salve le prescrizioni specifiche per le Zone A, è consentito il recupero volumetrico dei locali accessori esistenti quali pollai, porcilaie, conigliere, latrine, ripostigli ecc., mediante la ricostruzione in assonanza architettonica con l'edificio principale o in ampliamento dell'edificio principale stesso, se esistente, o comunque in assonanza architettonica con gli edifici posti nelle strette vicinanze.
Il recupero volumetrico è consentito alle seguenti condizioni:

- la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 o di successive norme sul condono edilizio;

- la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità;

- il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche di impostazione, anche mediante leggeri incrementi di altezza o di variazioni di pendenza delle coperture.

Art. 62 – Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti

Il patrimonio arboreo esistente, sia nell'ambito urbano che extraurbano, va curato, rispettato e potenziato, in quanto costituisce una risorsa ambientale, non solo sotto il profilo paesaggistico, ma anche perché assolve importanti funzioni che aiutano a preservare l'equilibrio ecologico del territorio attraverso il miglioramento della qualità dell'aria, il consolidamento dei versanti dal rischio di smottamento, la riduzione della velocità di scorrimento delle acque meteoriche sui pendii, ecc.
Oltre alle specifiche norme di Zona, che tendono a fornire precisazioni sul modo di attrezzare il verde, valgono i seguenti principi generali.
Per tutti gli interventi che prevedono la alterazione del suolo, sia in sotterraneo che in superficie, i relativi elaborati di progetto vanno sempre corredati dal rilievo delle essenze esistenti e dalla proposta di assetto vegetazionale definitivo.
I nuovi interventi edificatori vanno studiati in modo da rispettare le piante esistenti e le opere di scavo non devono arrecare danno agli apparati radicali.
Nei lotti edificabili le aree riservate al verde devono risultare ben identificate e compatte e non frazionate in piccoli ritagli in modo che le alberature possano svilupparsi nel modo più naturale possibile.
L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.
La percentuale di area del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi carrabili ed ai parcheggi.
Le alberature di alto fusto esistenti all'interno dei perimetri dei centri edificati (ex legge 865/71), vanno conservate e l'eventuale abbattimento, dovuto alla previsione di una diversa sistemazione dell'area o per l'eccessivo sviluppo in rapporto agli spazi disponibili, va autorizzato dal Comune.

Art. 63 – Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali

La rete dei sentieri pedonali e delle vecchie mulattiere, estesa su tutto il territorio, ed in particolare a fianco dei torrenti, nelle aree agricole, sulle colline e all'interno dei boschi, va mantenuta in costante efficienza e percorribilità.
Particolare cautela e attenzione vanno rivolte alla conservazione dei manufatti di interesse storico costruttivo o artistico presenti, come le pavimentazioni lapidee, i muretti controripa in pietra a secco, i muri di recinzione in pietra e malta di calce, le santelle, ecc. ed il loro ripristino va rigorosamente eseguito con materiali e metodi costruttivi identici a quelli originari.
I soggetti interessati (pubblici o privati) si assumono l'onere economico che deriva dalla manutenzione dei sentieri, in ordine sia all'eventuale ripristino edificatorio che alla loro pulizia. Ai proprietari frontisti è fatto obbligo di

provvedere al taglio delle siepi e ramaglie che dal fondo si protendono oltre il ciglio della strada, praticato consuetudinalmente in autunno e in estate.
Per ripristinare passaggi e collegamenti in disuso o interrotti, il Comune può imporre la modifica di tutte quelle opere che ne precludono l'uso o far realizzare, da chi ne ha occluso il passaggio, nuovo tracciato adeguatamente sistemato, a norma dell'art. 3 della L. 241/90.
Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali, soprattutto nelle Zone agricole, nelle aree boscate, lungo gli alvei torrentizi, affinché il territorio extraurbano mantenga la tipica e tradizionale percorribilità pedonale senza interruzioni o limitazioni.

Art. 64 – Tutela degli spazi scoperti

Su tutto il territorio comunale, fatte salve le specifiche prescrizioni di Zona, l'utilizzo degli spazi scoperti non deve pregiudicare l'estetica, il decoro e l'igiene ambientali.
È vietato il deposito all'aperto di materiali ed è vietata l'edificazione di costruzioni accessorie, tipo tettoie e baracche a carattere temporaneo, che provocano normalmente una immagine di disordine, di sporco, che contribuiscono al degrado igienico ed estetico, non solo del lotto in questione, ma dell'ambiente in generale.
In particolare sono vietati pollai, porcilaie, conigliere, latrine, deposito di masserizie ed attrezzi di qualsiasi genere, a meno che ciò avvenga in appositi luoghi o edifici coperti da regolare concessione edilizia, la quale ovviamente potrà essere rilasciata solo nel rispetto delle particolari norme di Zona.
A tale riguardo l'edificazione di costruzioni accessorie deve rapportarsi allo stile architettonico dell'edificio principale, utilizzare materiali durevoli e accorgimenti costruttivi in grado di garantirne una decorosa presenza nel tempo.
E' consentita la realizzazione all'interno delle zone omogenee A e B, nonchè nelle strette vicinanze degli edifici di cui all'Art. 36) delle presenti NTA, di pergolati o *berceau (*purchè se ne dimostri la precarietà e la facile rimovibilità delle strutture, le quali non devono essere né infisse né fondate sul suolo né fissate a fabbricati, nonché prive di alcun elemento di copertura - travi, assito, lamiere, vetrate, etc. - e di tamponamenti perimetrali) della superficie massima di 20 mq, sia negli spazi liberi al piano terra che su terrazze ai piani superiori, con strutture leggere in legno o ferro con copertura esclusivamente con tenda amovibile, rete antigrandine, rampicanti.
Per quanto riguarda le distanze dai confini detti pergolati o berceau potranno essere realizzati a distanza minima di mt 1,50 fatto salvo il consenso del confinanante per distanze inferiori;

E' possibile realizzare un pergolato per ogni proprietà e nel caso di spazi comuni (condominiali e non) , comunque un unico pergolato.

Art. 65 – Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti, ricoveri attrezzi

Limitatamente nelle zone residenziali B, e nelle zone agricole esclusivamente nelle aree destinate a prato e pascolo, Verde Privato è consentita l'installazione di piccole edicole in legno per il deposito dei mezzi, dei materiali e degli attrezzi, necessari per la manutenzione del verde e per la coltivazione, ad uso familiare, nelle aree scoperte a giardino e a orto.
Per ciascun lotto, è ammesso il posizionamento di un solo ricovero attrezzi, sia che il lotto costituisca pertinenza di un edificio unifamiliare e sia che il lotto costituisca pertinenza di un o più edifici plurifamiliari.
Per quanto riguarda le zone agricole boscate dovrà essere documentata la localizzazione del ricovero attrezzi in rapporto all'effettiva situazione dei luoghi, autorizzando tali interventi esclusivamente sulle aree destinate a prato e pascolo.
II ricovero attrezzi va utilizzato per le sole attività elencate, e quindi non può essere utilizzato per l'allevamento degli animali da cortile ad uso alimentare, e non può contenere servizi igienici, né di tipo tradizionale, né di tipo chimico.
II ricovero attrezzi dovrà essere realizzato esclusivamente in legno naturale e semplicemente appoggiata al terreno, senza ancoraggi o piani di supporto in cemento.
Per le dimensioni, nelle zone B e Verde Privato è ammessa la lunghezza massima per lato, di mt. 2,50, ed un'altezza al colmo della copertura di mt. 2,50.
Nelle zone Agricole (E) (zone a prato, pascolo) la superficie massima è fissata in mq 14 ed altezza media non eccedente mt. 2,50 con sporti di gronda non eccedenti 0,60 mt.
Nelle zone Agricole potrà essere realizzato un ricovero attrezzi agricoli ogni mappale di proprietà, in caso di mappali contigui della stessa proprietà comunque un solo ricovero attrezzi.
La copertura dovrà essere a falde inclinate (due o quattro).
Si preclude il posizionamento, di tali manufatti, entro la fascia di mt.10,00 dai corsi d'acqua di cui al R.D.n.523/1904, ed all'interno delle fasce di rispetto stradali, individuate dalla cartografia. Per l'eventuale loro posizionamento in prossimità di incroci, o curve stradali, è fatto l'obbligo di rispetto delle distanze minime previste dal Codice della Strada.
II ricovero attrezzi così come configurato, non sono soggette al rispetto degli indici, né dei parametri edilizi di zona.
Per quanto riguarda le distanze dai confini i ricoveri attrezzi potranno essere realizzati a distanza di mt 1,50; nelle zone Agricole (zone a prato, pascolo) i ricoveri devono essere posizionati ad una distanza minima di mt. 5,00 dai confini.

Art. 66 - Norme geologiche

Per ogni classe o sottoclasse individuata della carta di fattibilità geologica si definiscono qui di seguito le Norme conseguenti. Si ricorda che hanno valore prescrittivi gli elaborati contenuti nella Carta dei vincoli – Carta di sintesi – Carta della fattibilità dello studio Geologico allegato al P.G.T.

Art. 67 – Norme sismiche

Gli approfondimenti di 2° livello eseguiti per le aree urbanizzate e per quelle di espansione, hanno consentito di confermare la relazione: Fa (Fattore di amplificazione) < Valore soglia comunale

Pertanto la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è possibile applicare lo spettro previsto dalla normativa vigente. L'analisi di terzo livello sarà comunque obbligatoria, in fase progettuale, per le nuove costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi di persone, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali. In alternativa agli approfondimenti di 3° livello si potranno utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore. Qualora in sede d'indagine preliminare a supporto di progetti di edificazione, si riscontrasse la presenza di una situazione geotecnica e stratigrafica tale da considerare reale la possibilità d'innesco di fenomeni di liquefazione, si dovrà procedere ad un'analisi finalizzata alla valutazione di tale rischio ed all'adozione delle opere di mitigazione eventualmente necessarie.

Art. 68 – Norme geotecniche

In conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale ed in particolare dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2008 (DM 14 Gennaio 2008), si rende necessario per ogni nuova edificazione e per qualsiasi modifica o ristrutturazione, che comporti una variazione sostanziale dei carichi distribuiti sulle fondazioni, una verifica puntuale dell'assetto geologico e geotecnico dei terreni di fondazione. Lo studio dovrà essere supportato da un'adeguata indagine geognostica in sito volta alla misura dei principali parametri geotecnici. La tipologia ed il numero di sondaggi geognostici e/o di prove penetrometriche dovrà essere valutato dal Tecnico Incaricato dell'indagine in funzione della collocazione, dell'importanza, delle dimensioni e delle caratteristiche strutturali delle opere in progetto.

Art. 69 – Modifiche al Piano delle Regole

Non sono soggette alla procedura di variante al Piano delle Regole le rettifiche dei perimetri e le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante variazioni delle delimitazioni tra zone diverse; i ritocchi dei tracciati stradali che non alterino il sistema della viabilità programmata; le correzioni della normativa dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina.
Non costituiscono variante inoltre la correzione di errori materiali contenuti nelle norme, nella cartografia o negli altri elaborati di Piano nonché l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati del Piano sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.
Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono definiti ed approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 70 - Trasposizione di Volumetria

E' consentita la trasposizione di volumetria, tra lotti contigui, con medesima destinazione urbanistica, anche con indici edificatori (IF) differenti.
Tale possibilità è ammessa solo tra lotti confinanti e, tra lotti non contigui, qualora tra gli stessi sia interposta una strada, privata o pubblica.
Gli eventuali incrementi di volume, così come quelli di superficie coperta, dovranno comunque essere realizzati nel rispetto degli indici di zona, ad esclusione dell'indice IF e del rapporto Q.
Alla richiesta dovrà essere allegato, atto notarile registrato e trascritto, tra le parti interessate, con individuazione catastale ed urbanistica dei relativi lotti.
La trasposizione di volume non è attuabile, a favore di lotti inseriti all'interno di Piani Attuativi, e nelle zone S.P..
Per le zone A, è fatto riferimento a quanto previsto dalle norme specifiche di zona.