



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Dorio



Provincia di Lecco

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

- VARIANTE -
Segretario:

Approvato dal C.C. con delibera

n° 18

del 19/07/2012

Variante adottata dal C.C. con delibera

n° 25

del 31/07/2015

Variante approvata C.C. con delibera

n° 02

del 15/01/2016

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa:	523/CH	allegato:	C2-var
-----------	--------	-----------	--------

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Dicembre '12	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1
COPERTINE	Luglio '15	ADOZIONE VARIANTE	SM	SM	SM	2
COPERTINE	Gennaio '16	APPROVAZIONE VARIANTE	SM	SM	SM	3

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 3

<i>Art. 1 – Il Piano delle Regole.....</i>	3
<i>Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche</i>	3
<i>Art. 3 – Permesso di costruire in deroga –</i>	3
<i>Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico</i>	3
<i>Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici</i>	3
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)	3
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)	3
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)	4
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	4
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)	4
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)	4
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)	4
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	4
4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)	4
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq)	5
4.11 - Rapporto di copertura	5
4.12 - Indice di saturazione del lotto	5
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc)	5
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)	5
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)	6
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)	6
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)	6
4.18 - Comparti edificatori	6
4.19 - Piano di campagna	6
4.20 - Aree a parcheggio – Posto auto	6
4.21 - Aree di pertinenza - Superficie drenante	7
4.22 - Interventi di recupero dei sottotetti	7
4.23 - Prescrizioni generali	7
<i>Art. 5 – Parcheggi</i>	7
5.1 - Edilizia residenziale.	7
5.2 - Edilizia non residenziale.	8
<i>Art. 6 – Destinazioni d'uso</i>	8

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 9

<i>Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole.....</i>	9
<i>Art. 8 – Intervento urbanistico preventivo</i>	9
<i>Art. 9 – Intervento Edilizio diretto.....</i>	10
<i>Art. 10 – Zone di recupero</i>	10
<i>Art. 11 – Norme generali per i piani attuativi</i>	10
<i>Art. 12 – Programmi integrati di intervento.....</i>	11
<i>Art. 13 – Utilizzazione degli indici.....</i>	11
<i>Art. 14 – Asservimento dell'area impegnata.</i>	11

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 12

Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline	12
<i>Art. 15 – Ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina</i>	12
15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	12
15.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	12
15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	12
<i>Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela.....</i>	12
Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	13
<i>Art. 17 – NA - Nucleo di antica formazione</i>	13

7.1. CATEGORIA C1 – Restauro	14
7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo	15
7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa	15
7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia	16
7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica	17
<i>Art. 18 – NR - Nucleo rurale</i>	<i>19</i>
<i>Art. 19 – T1 - Tessuto urbano saturo</i>	<i>21</i>
<i>Art. 20 – T2 - Tessuto urbano di completamento</i>	<i>23</i>
<i>Art. 21 – T3 - Tessuto turistico, ricettivo esistente e di completamento</i>	<i>25</i>
<i>Art. 22 – T4 - Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale</i>	<i>26</i>
<i>Art. 23 – T5 - Tessuto tecnologico</i>	<i>28</i>
<i>Art. 24 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune</i>	<i>29</i>
<i>Art. 25 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune</i>	<i>30</i>
<i>Art. 26 – RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale</i>	<i>31</i>
Capo 3 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	32
<i>Art. 27 – AG1 – Aree agricole di versante</i>	<i>32</i>
Capo 4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	34
<i>Art. 28 – RC - Rispetto cimiteriale</i>	<i>34</i>
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI	35
Capo 1 - Paesaggio	35
<i>Art. 29 – Norma generale sul paesaggio</i>	<i>35</i>
<i>Art. 30 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico</i>	<i>35</i>
Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico	36
<i>Art. 31 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica</i>	<i>36</i>
<i>Art. 32 – Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione</i>	<i>36</i>
Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale	37
<i>Art. 33 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti</i>	<i>37</i>
<i>Art. 34 – Autorimesse private</i>	<i>37</i>
<i>Art. 35 – Fabbricati in disfacimento</i>	<i>38</i>
<i>Art. 36 – Fabbricati accessori</i>	<i>38</i>
<i>Art. 37 – Recinzioni</i>	<i>38</i>
<i>Art. 38 – Barriere Architettoniche</i>	<i>39</i>
Capo 4 – Attività commerciali	40
<i>Art. 39 – Definizione delle attività commerciali</i>	<i>40</i>
<i>Art. 40 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali</i>	<i>40</i>
<i>Art. 41 – Localizzazione delle attività commerciali</i>	<i>40</i>
<i>Art. 42 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali</i>	<i>41</i>
Capo 5 – Norme finali	42
<i>Art. 43 – Area ferroviaria</i>	<i>42</i>
<i>Art. 44 – Norme finali</i>	<i>42</i>

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 – Permesso di costruire in deroga – Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità ed i contenuti dei cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere e ricettive sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal Piano vigente ad uso pubblico.

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

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

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

4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf).

4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

4.9.1 - Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti se accessibili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali e 15 se per elementi orizzontali;
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 0,80 aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone quali taverne, autorimesse, magazzini, accessorie ecc., ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,50;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- i porticati di sporgenza non superiore a 3 mt permanentemente aperti su almeno 2 lati e con una superficie massima coperta pari al 50% della superficie coperta del fabbricato, con esclusione dei portici dal calcolo della superficie coperta;
- le logge ed i balconi aventi sporgenza non superiore a mt. 1,20 permanentemente aperti almeno su 2 lati;

4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 0,80.
- per le costruzioni a destinazione alberghiera o ricettiva non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella s.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione, i volumi tecnici strettamente necessari al ciclo produttivo quali silos, camini, depositi di carburanti, ecc..
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 0,80.

4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'impostazione della

gronda sul muro perimetrale; per i vani abitabili con soffitto inclinato o a mansarda l'altezza si misura all'intradosso del solaio di copertura facendo la media geometrica tra i vertici. Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici, con esclusione di balconi, di sporti di gronda e porticati aperti aventi uno sporto massimo di m. 1,50. Non sono considerati al fine del calcolo della distanza negli interventi su fabbricati esistenti, i volumi realizzati ai sensi della legge regionale 28/12/2007 n°33.

4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale, per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

4.18 - Comparti edificatori

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

4.19 - Piano di campagna

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

4.20 - Aree a parcheggio – Posto auto

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 12,50. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente superficie minima pari a mq. 12,50 e larghezza minima mt. 2,50, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a mt. 5,00.

4.21 - Aree di pertinenza - Superficie drenante

Sono aree di pertinenza quelle fondiaria e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo all'edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere effettuato con riferimento all'intera area interessata.

4.22 - Interventi di recupero dei sottotetti

In applicazione degli articoli 63-64-65-66 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero dei sottotetti nel territorio comunale. Per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici si dovrà rispettare quanto previsto per ogni singola zona omogenea.

4.23 - Prescrizioni generali

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo tacheometrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Nelle nuove costruzioni non è consentita la realizzazione di scale esterne.

Art. 5 – Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

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

Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni alloggio o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o comunque accessibile dalla via pubblica.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno un'autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

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

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi dovranno essere individuati in altre aree del territorio comunale ad una distanza non superiore a mt. 200 dall'abitazione oggetto dell'intervento, oppure monetizzati; una soluzione alternativa di diversa localizzazione o di monetizzazione deve essere deliberata dall'amministrazione comunale.

5.2 - Edilizia non residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- *Insedimenti direzionali ed uffici*: 30% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

- *Insedimenti commerciali*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

- *Alberghi e pensioni*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili*: 1 mq. ogni mq di Slp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Zone industriali o artigianali*: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.

- *Campeggi*: 15 mq. ogni piazzola autorizzata.

Art. 6 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole

Il piano delle regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del Piano delle Regole indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 8 – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del Piano delle Regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il piano delle regole ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.
- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

Le modalità di approvazione dei piani attuativi e delle loro varianti è stabilita dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

Art. 9 – Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui alla PARTE SECONDA, TITOLO PRIMO, CAPO II della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33.

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e" che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee NA, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 PARTE SECONDA, TITOLO PRIMO, CAPO III.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 10 – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-T1-T2-T4-AG1.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art. 11 – Norme generali per i piani attuativi

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del Piano delle Regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli delle NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 12 – Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 - Disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; sono fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri, salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 14 – Asservimento dell'area impegnata.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "*non aedificandi*". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto notarile debitamente trascritto di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline

Art. 15 – Ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina ed in particolare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree per le attrezzature pubbliche identificate dal piano dei servizi, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Nelle tavole grafiche sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento
- T4 Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale
- T5 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale, fluviale, ambientale

15.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG1 Aree agricole comunali

15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale

Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le modalità di intervento individuate nella legislazione nazionale.

Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 17 – NA - Nucleo di antica formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA



NA_Nucleo di antica formazione

Ambito dei centri storici del comune

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie, crotti.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PGT.

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare quella dei fabbricati esistenti con un massimo di ml. 9.00.

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;

- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Denuncia di inizio attività.
- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato
- Piano di recupero. |

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nella tavola di progetto Tav. 2C – Nuclei di antica formazione– gradi di intervento- Dorio centro Mandonico.

7.1. CATEGORIA C1 – Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguirsi con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27 L.R. 12 /2005 lettera c).

La destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
- 2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno.
- 4- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50 senza sovrizzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
- 7- Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti.
- 8- Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
- 9- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui all'art. 33 delle presenti norme.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto dell'intervento che rispetto agli altri edifici della via.

- 2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7- Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne.
- 8- Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
- 9- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso il Permesso di Costruire.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettera d) L.R.12/2005, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 33 delle presenti norme.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1- Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
- 2- Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di copertura in "piotte" o materiale similare e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4- Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7- Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- 8- Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai.
- 9- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di costruire.

7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.**

Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) ed e) dell'art. 27 L.R.12 /2005 lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e, l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. **33** e **35** delle presenti Norme.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire attraverso il Permesso di Costruire.

8. NORME GENERALI

Nelle categorie C1-C2-C3-C4 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *balconi in pietra o in legno*
- *affreschi, decorazioni*
- *tipologia delle aperture*
- *tipologia dei serramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *muratura in pietra o in rasopietra*
- *struttura del tetto in legno e manto di copertura in piatte.*
- *orditura gronde in legno*
- *giardini e/o piante di alto fusto*
- *portali in pietra*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di progetto dei centri Storici; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.

Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.

9. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e metodologie di intervento da applicarsi all'arredo urbano.

10. NORME PARTICOLARI

Nelle zone NA a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è vietata la posa dei **pannelli fotovoltaici sui tetti dei fabbricati**, tranne che per gli interventi nei nuclei montani non serviti da energia elettrica.

Gli interventi di rifacimento dei tetti possono prevedere un incremento degli spessori generati dal rispetto delle normative in materia energetica, fino ad un massimo di cm 30.

Nei casi di ricostruzione dei fabbricati, il comune può imporre un arretramento degli stessi dal sentiero o dalla strada.

La ricostruzione dei fabbricati identificati nella categoria di intervento C5, se avviene attraverso Piano di recupero può prevedere lo spostamento del sedime del fabbricato purché una parte del nuovo sedime coincida con quello dell'esistente.

11. NORMA SPECIALE PER IL NUCLEO DI MANDONICO

Il nucleo di Mandonico rappresenta una peculiarità insediativa del comune, oggetto di studi particolareggiati che hanno ipotizzato un intervento insediativo nella modalità dell'albergo diffuso.

Piano di recupero

Il Piano delle regole prevede l'approvazione di un Piano di Recupero, finalizzato alla realizzazione nel nucleo di una struttura alberghiera nella tipologia dell'"albergo diffuso", da attuarsi nell'area perimetrata nella tavola 1Cb - Tavola di progetto – ambiti urbani - con la simbologia PA1.

Il Piano attuativo, deve essere approvato dal Consiglio Comunale, e deve prevedere il recupero delle strutture esistenti, mantenendo l'impianto storico del nucleo, integrabile con la realizzazione di nuove superfici di servizio destinate ad ambienti comuni, ristorazione e cucine, SPA, per una superficie massima consentita di 450 mq.

Le nuove superfici devono essere realizzate in ambienti seminterrati ed inserite nel terreno in pendenza nell'ambito appositamente perimetrato nella tavola 1Cb - Tavola di progetto – ambiti urbani- per consentire una emersione minima delle nuove architetture, che dovranno essere uniformate a semplicità compositiva.

Il recupero dei fabbricati esistenti deve prevedere una attenzione particolare agli aspetti materici e dimensionali degli interventi, recuperando le tipologie architettoniche e prevedendo le facciate in pietra a vista, i tetti in legno con manto di copertura in piatte, i serramenti in legno.

Fabbricati esistenti

Nelle more di definizione del Piano di recupero, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, che utilizzino i materiali e le tipologie di intervento indicate nel punto sopra.

Gradi di intervento

Le indicazioni contenute nella tavola 2C – Nuclei di antica formazione -Gradi di intervento – per il nucleo di Mandonico costituiscono solo un riferimento per la redazione del piano di recupero, e non consentono un intervento edilizio diretto che vada oltre la straordinaria manutenzione.

Art. 18 – NR - Nucleo rurale

SIMBOLOGIA DI ZONA



NR_Nucleo rurale

Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, accessori alla residenza.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente – vedi art. 33

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 33 delle N.T.A.

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale sarà uguale a quella esistente;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*
- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.*
- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Denuncia di inizio attività.
- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato
- Piano di recupero. |

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura e gronde in legno e manto di copertura in materiali color grigio*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto.

Art. 19 – T1 - Tessuto urbano saturo

SIMBOLOGIA DI ZONA



T1_Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano posto in prossimità dei nuclei storici, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 1,00

Rapporto di copertura 50%

Indice di saturazione del lotto 70%

Altezza massima ml. 7,50

E' consentito l'incremento di cui all'art. 33 delle presenti norme.

E' consentita inoltre la chiusura di verande e porticati esistenti alla data di approvazione del PGT, attraverso l'impiego di materiali che similari a quelli del fabbricato esistente tali da garantire un'integrazione dell'intervento con il fabbricato principale.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale = Preesistente

Dai confini = Preesistente

Tra edifici = Preesistente

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento, la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito pari al preesistente

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare corpi aggiunti di forme incongruenti rispetto all'edificio principale.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

Art. 20 – T2 - Tessuto urbano di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



T2_Tessuto urbano di completamento

Ambito del tessuto urbano di recente formazione costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei e densità fondiaria media.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali di servizio compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0,80	vedi diritti edificatori
Rapporto di copertura		50%	
Indice di saturazione del lotto		70%	
Altezza massima	ml.	7,50	

Le nuove costruzioni possono avere una lunghezza massima delle fronti pari a m 16.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative al recupero abitativo dei sottotetti l'altezza massima dei fabbricati può essere pari a mt 8,50.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00


La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti da trascriversi a cura e spese del concessionario.

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo 

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare corpi aggiunti di forme incongruenti rispetto all'edificio principale.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

9. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

La tavola 1Cb - Tavola di progetto – ambiti urbani – identifica tre ambiti nei quali gli interventi edilizi devono essere attuati con il permesso di Costruire convenzionato le contenere le seguenti prescrizioni.

Area PCC1 – L'intervento deve prevedere per la quota di fabbricato nel quale è previsto il cambio d'uso, la monetizzazione degli standard e la cessione gratuita al Comune di aree da destinare a verde pubblico attrezzato nelle aree antistanti, in proporzione da definirsi in sede di stipula della convenzione.

Area PCC2 - L'intervento deve prevedere le modalità di accesso con soluzioni tali da consentire un'accessibilità anche agli altri lotti; devono inoltre essere definite le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Area PCC3 – Prima della richiesta dei permessi di costruire, la proprietà deve presentare un elaborato planivolumetrico complessivo dal quale risultino le caratteristiche tecnico architettoniche e paesaggistiche dell'intervento, pure scomposto nell'esecuzione in singoli interventi edificatori. La volumetria complessiva attuabile nel comparto è pari a 3.000 mc, (corrispondente circa ad un indice fondiario pari a 0,6 mc/mq) ed è attuabile in interventi distinti costituenti singoli Permessi di Costruire. La convenzione deve definire le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico degli interventi.

Art. 21 – T3 -Tessuto turistico, ricettivo esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



T3_Tessuto turistico,ricettivo esistente e di completamento

Ambiti con presenza di attività turistiche alberghiere.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio, con un massimo di 120 mq.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI – DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente
Rapporto di copertura	preesistente
Altezza massima	preesistente

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

7. NORME PARTICOLARI

Le strutture alberghiere esistenti devono mantenere l'attuale assetto ricettivo e non possono subire trasformazioni che riducono i posti letto esistenti.

Nell' ambito contraddistinto con il simbolo **[*]** ai fini dell' adeguamento funzionale della struttura ricettiva è consentito un incremento volumetrico pari ad un massimo di mc.400, da destinare all' ampliamento dei servizi comuni quali il ristorante, la sala riunioni e alla formazione di un nuovo centro benessere.

Art. 22 – T4 - Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale

SIMBOLOGIA DI ZONA



T4_Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale

Tessuto urbano consolidato che presenta continuità di elementi di verde e/o continuità con il paesaggio idrografico superficiale, costituente ambiti di particolare interesse paesistico ed ambientale.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti Norme Tecniche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente - vedi norme particolari
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	50%

Altezza massima	ml. 7,50
-----------------	----------

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
---------------------	----------

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini	ml. 5
Tra edifici	ml. 10,00)

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9; gli interventi devono limitare al massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani ed in particolare dal lago.

9. NORME PARTICOLARI

- Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere un incremento volumetrico del 20%, se orientati ad una composizione architettonica che preveda una integrazione con le volumetrie esistenti

Art. 23 – T5 - Tessuto tecnologico

SIMBOLOGIA DI ZONA



T5_Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, distributori di benzina, chioschi o edifici al servizio delle attività, depuratori.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita Deliberazione Consiliare.

4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Art. 24 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per istruzione inferiore.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Parcheggi o verde attrezzato.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 25 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2_Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per il culto, oratori.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Colonie, case per ferie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 26 – RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale

SIMBOLOGIA DI ZONA



RS_Rispetto stradale, fluviale, ambientale

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione e attrezzature a servizio dei giardini delle abitazioni, attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

4. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia

5. DISTANZE MINIME

Per le nuove costruzioni: dal ciglio stradale in base alle disposizioni del codice della strada.

Dai confini di proprietà privata	ml 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore a preesistente

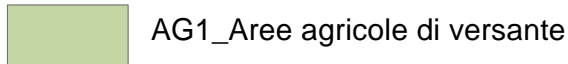
6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 33 delle presenti norme.

Capo 3 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

Art. 27 – AG1 – Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA



1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di recupero e ricostruzione come indicato all'art. 35 delle presenti norme.

Altezza massima:

- Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di ml. 7,50.

5. DISTANZE MINIME

- | | |
|---------------------|------------------|
| Dal ciglio stradale | ml. preesistente |
| Dai confini | ml. preesistente |
| Tra edifici | ml. preesistente |
- Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti dal codice civile.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 33 delle presenti norme.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, con l'impiego di murature esterne in pietra a vista, struttura del tetto in legno e copertura in piatte locali, serramenti e balconi in legno di tipologia e foggia tradizionale.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

9. NORME PARTICOLARI

La costruzione di nuove strade da parte dei privati, può essere autorizzata soltanto previo riconoscimento da parte della giunta Comunale della fattibilità con successiva stipula di convenzione, nella quale si stabiliscono le modalità di realizzazione e di gestione.

Al fine di tutelare gli aspetti paesaggistici del versante, la progettazione deve tener conto della situazione effettiva dei luoghi, cercando soluzioni che per pendenze, muri di sostegno, lunghezze ed in genere per caratteristiche tecnico- costruttive producano il minor impatto possibile con il paesaggio.

Le strade di nuova formazione in ambito forestale devono acquisire l'autorizzazione alla trasformazione d'uso del suolo e alla trasformazione del bosco rilasciata dalla Comunità Montana.

Capo 4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

Art. 28 – RC - Rispetto cimiteriale

SIMBOLOGIA DI ZONA



RC_Rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee. Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
 lettera a. manutenzione ordinaria
 lettera b. manutenzione straordinaria
 lettera c. restauro e risanamento conservativo
 lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima ml. preesistente

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 33 delle N.T.A.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini	ml. 5
Tra edifici	ml. 10

6. NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Capo 1 - Paesaggio

Art. 29 – Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 6A - Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio.

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale; su richiesta del responsabile del servizio tecnico gli inserimenti ambientali dovranno essere predisposti anche dagli scorci più significativi del lago.

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.

Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

In tutte le aree del territorio comunale sono consentiti gli interventi relativi alla manutenzione del territorio, riguardanti la conservazione dei manufatti tipici della struttura architettonica del paesaggio, frutto di trasformazioni consolidate.

In particolare la sistemazione dei terrazzamenti, delle muracche, dei terreni costituenti le conoidi, dei sentieri, delle mulattiere, sono consentiti previa dichiarazione di inizio attività.

Art. 30 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano il Sentiero del Viandante e sentieri di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative:

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt. 5 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico

Art. 31 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica è soggetta sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrata e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciato ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Qualora si dovessero realizzare linee elettriche ad alto o media tensione non interrate, le stesse dovranno prevedere apposite misure di mitigazione a tutela dell'avifauna, quali ad esempio guaine a protezione contro l'elettrocuzione e spirali contro gli impatti lungo i cavi.

Art. 32 – Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti, l'eventuale realizzazione di impianti di depurazione deve essere localizzata in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 mt dalle aree edificabili, come prescritto dalla delibera del 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque.

Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale

Art. 33 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1990 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 60 nei nuclei di antica formazione e nei nuclei rurali e fino a un massimo di mc.100 nelle altre zone.
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee; per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T1 e T2 soltanto per i casi di soprizzo dei fabbricati;
- nelle zone NR e T1, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo e di adeguamento del fabbricato alle normative igienico sanitarie, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o del rapporto di copertura, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art. 34 – Autorimesse private

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone T1, T2, T4.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale).

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

Art. 35 – Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR - T1 - AG1, che sono in completo disfacimento, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali.

2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile. Su richiesta della proprietà, in base a documentati motivi di natura geologica o per motivazioni legate alla natura dei suoli (eccessive pendenze, particolari difficoltà di accesso,...), è possibile autorizzare lo spostamento del sedime.

3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piatte locali o materiali simili, con pendenza minima delle falde 40%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Art. 36 – Fabbricati accessori

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori a fabbricati residenziali che ne risultino sprovvisti alla data di approvazione del PGT nelle zone T1 – T2 – T4 aventi le seguenti dimensioni:

- Per aree fino a 500 mq superficie massima consentita mq 6
- Per aree oltre 500 mq superficie massima consentita mq 12

I fabbricati devono avere un'altezza media all'intradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale).

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale o comunque con caratteristiche architettoniche e materiche tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà.

Nei nuclei di montagna individuati dalle tavole di progetto in zona NR - AG1 è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero del legname a servizio e a pertinenza dei fabbricati residenziali che ne risultino sprovvisti alla data di approvazione del PGT, nella misura di 1 per ogni costruzione, aventi una superficie massima di mq. 6,00, realizzati in muratura in pietra a vista o con rivestimento nella parte superiore in legno, con tetto in legno avente pendenze simili a quelle del fabbricato principale; i fabbricati saranno preferibilmente realizzati in aderenza al fabbricato principale.

Art. 37 – Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano, del tessuto produttivo e tecnologico, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 1.80 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,

- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro di contenimento non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 1.80.

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per un'area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.

La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Aree per attrezzature di interesse comune:

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

Norme generali per tutte le zone:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Lo zoccolo in muratura in caso di innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno mt. 1,5, salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i mt. 2,00, si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a mt. 1,50, con muri di sostegno di altezza massima pari a mt. 1,50.

Le nuove recinzioni prospicienti strade pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 0,75 dall'asse della strada.

Qualora esista una recinzione su uno dei due lati stradali, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente sia la larghezza minima della strada pari a mt. 1,50.

Le nuove recinzioni poste lungo le strade comunali carrabili, devono essere arretrate di almeno mt. 0,50 dal ciglio stradale; l'Amministrazione ha la facoltà di richiedere un arretramento fino a mt. 1,50 per la realizzazione dei marciapiedi.

Art. 38 – Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Capo 4 – Attività commerciali

Art. 39 – Definizione delle attività commerciali

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art. 40 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti dal Regolamento Regionale di riferimento.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- | | | |
|--|-----|---|
| • Esercizi di vicinato | EV | Superficie di vendita < mq. 150 |
| • Medie strutture di vendita Livello 1 | MS1 | Superficie di vendita < mq.650 > mq. 150 |
| • Medie strutture di vendita Livello 2 | MS1 | Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 650 |
| • Grandi strutture di vendita | GS | Superficie di vendita > mq. 1.500 |
| • Centro commerciale | | media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni: |
| | | ○ La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250. |
| | | ○ L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico. |
| | | ○ L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi. |

Art. 41 – Localizzazione delle attività commerciali

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 149 e 150 della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 si individuano i seguenti contesti:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello con il limite massimo di


- superficie di vendita pari a 500 mq. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone del tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
 - c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato.
 - d) Ambiti extraurbani: comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificabili, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Art. 42 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. 5.2 delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza. La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture. Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

Capo 5 – Norme finali

Art. 43 – Area ferroviaria

La zona, identificata con la simbologia  sulla tavola 1Cb Tavola di progetto in scala 1:2.000, è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azzonamento, per una profondità di mt. 30,00 a partire dalla rotaia più esterna. Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80.

Art. 44 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla scadenza della convenzione, le aree comprese nel piano attuativo divengono a tutti gli effetti ambiti del tessuto urbano suturo e sono classificate in zona T1.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.