

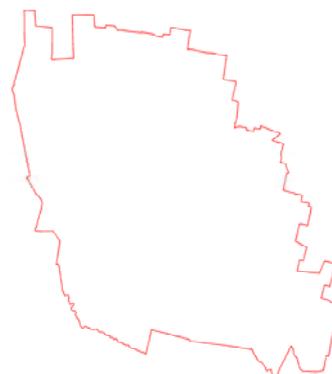
COMUNE DI BARBARIGA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ex art. 7 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12)

Modificato a seguito dell'accoglimento di
Osservazioni e delle condizioni della Provincia



<p>PROGETTISTI</p> <p>ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI</p> <p>P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it</p>	<p>COLLABORATORI</p> <p>Pian. Andrea Biondo Arch. Simone Bocchio Pian. Fabrizio Franceschini Pian. Fabio Maffezzoni</p>
<p>SINDACO</p> <p>Dott. Marco Marchi</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Mario Galperti</p>
<p>DELIBERA DI ADOZIONE</p> <p>C.C. n. 3 del 30/01/2008</p>	<p>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</p> <p>C.C. n. 21 del 04/08/2008</p>

3. PIANO DELLE REGOLE

<p>ALLEGATO</p> <p>PR_2A</p>	PIANO DELLE REGOLE		
	<p>TITOLO</p> <p>NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</p>		
	DATA ADOZIONE	DATA INTEGRAZIONE	DATA APPROVAZIONE
	30 Gennaio 2008	Maggio 2008	04 Agosto 2008
<p>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA</p>			

Indice

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	9
ART. 1 - ORDINAMENTO URBANISTICO	9
ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME	9
ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	10
ART. 4 - DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO	10
ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' EDILIZIE	10
ART.6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	11
ART. 7 - FRAZIONAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE UNITARIA	11
ART. 8 - NORMA PER SOTTOTETTI	11
ART. 9 - NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI	12
ART. 9bis – ILLUMINAZIONE PER ESTERNI ED INSEGNE LUMINOSE, NORME PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	12
ART. 10 - ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE E MURI DI SOSTEGNO	13
ART. 11 - AREE DI PERTINENZA	13
ART. 12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI	13
ART. 13 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA	14
ART. 14 - PIANO PAESISTICO COMUNALE (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	14
14.1) Piano del colore	15

TITOLO II - NORME PROCEDURALI	16
ART. 15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. G. T.	16
ART. 16- DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI	17
ART. 17 - STRUMENTI ATTUATIVI	17
TITOLO III -GLI INDICI EDILIZI	18
ART. 18 - INDICI E PARAMETRI	18
ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI	18
19.1 – Altezza dei fabbricati	18
19.2 - Superficie coperta	18
19.3 – Volume	18
19.4 – Distacco fra gli edifici	19
19.5 - Distanza dai confini	19
19.6 –Arretramento dalle strade	19
19.7 – Superficie lorda di piano (Slp)	19
19.8 – Lotto edificabile	19
ART. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI	20
20.1 - Indice di densità fondiaria (If)	20
20.2 - Indice di densità territoriale (It)	20
20.3 - Superficie territoriale (St)	20
20.4 - Superficie fondiaria (Sf)	21
20.5 - Indice o rapporto di copertura (Ic)	21
20.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	21
20.7 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	21
ART. 21 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
ART. 22 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	22
ART. 23 - CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI	23
ART. 23bis - CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE (MODALITA' COMPENSATIVE)	23

TITOLO IV - PARTE I – SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D’USO	24
ART. 24 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T.	24
ART. 25 - DESTINAZIONI D’USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	24
ART. 26 - DESTINAZIONE D’USO: MUTAMENTI	30
ART. 27 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI	31
ART. 28 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE: SINTESI DELLE DESTINAZIONI COMPATIBILI E DOTAZIONI DI SERVIZI	32
ART. 29 - DEROGHE	33
ART. 30 – NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	34
30.1 AMBITO DI RIFERIMENTO ED EFFICACIA	34
30.2 CRITERIO GENERALE	34
30.2.1) <i>Analisi puntuale del patrimonio edilizio</i>	34
30.2.2) <i>Analisi degli spazi pubblici, viabilità e sosta</i>	35
30.2.3) <i>Modalità di attuazione del P.P.</i>	35
30.2.4) <i>Dimensionamento del piano e limiti di densità edilizia</i>	35
30.2.5) <i>Indici di Zona</i>	36
30.3 DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI E REGOLAMENTAZIONE DEI CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO	36
30.3.1 Destinazioni incompatibili	36
30.3.2 Attività produttive	36
30.3.3 Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso	36
30.4 MODALITA’ PER IL RECUPERO, LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO	37
30.4.1 Modalità generale	37
30.4.2 Strumenti operativi (procedure per gli interventi)	37
30.4.3 Demolizioni delle superfetazioni	37
30.4.4 Superfetazioni e ricomposizione facciate	37
30.4.5 Ricostruzione edifici recenti	37
30.4.6 Documentazione indispensabile per la conoscenza e l’esame degli interventi	37
30.4.7 Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici	38
30.5 CRITERI OPERATIVI DI TUTELA	38
30.5.4 Disciplina degli elementi architettonici	38

30.6 INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE	43
30.6.1 – a- Interventi di primo livello- (già manutenzione ordinaria e straordinaria)	44
30.6.2 – b- Interventi di secondo livello – (già restauro e risanamento conservativo)	44
30.6.2bis – b- Interventi di secondo livello – (già restauro e risanamento conservativo) su edifici ed aree pertinenziali soggette a tutela ex titolo II Dlgs 42/2004 esterni ai nuclei di antica formazione	44
30.6.3 – c- Interventi di terzo livello (già “ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali”)	44
30.6.3bis – c - Interventi di terzo livello (interventi agli edifici rurali storici esterni al nuclei di antica formazione)	45
30.6.4 – d- Interventi di quarto livello (già ristrutturazione edilizia)	45
30.6.5 – e - Interventi di quinto livello (già ricostruzione)	45
30.6.5bis – e - Interventi di quinto livello (già nuova costruzione)	45
30.6.6 – f - Interventi di sesto livello (recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sopralzi)	45
30.6.7 – g - Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. o P.P d’ambito	46
30.6.9 – h1 - Piano Particolareggiato d’Ambito 1 (P.P.A. 01)	46
30.6.9 – h2 - Piano Particolareggiato d’Ambito 02 (PPA02)	47
30.6.10 – i1 - Piano di Recupero 1 (PR 01) Frontignano	48
30.6.10 – i 2,3,4 - Piani di Recupero 2,3,4 (PR02) (PR03) (PR04)	48
ART. 31– AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA/BASSA DENSITA’	50
Si tratta di porzioni del territorio comunale interessate da edifici, in genere agricoli, dismessi o in corso di dismissione o di aree inutilizzate poste in ambito urbanizzato.	58
Si tratta di porzioni del territorio già soggette a piani adottati per le quali si confermano le previsioni e le modalità dei medesimi.	58
ART. 32 AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE	59
ART.33 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	65
ART.34 – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL’ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO.	73
ART. 34 bis – AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL’ABITATO PER CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO	79
ART. 35 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA	80
ART. 36 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI	84

ART. 36.1 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI - NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	84
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	84
IS - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	85
VE - PARCHI, VERDE, SPAZI APERTI	85
AS – ATTREZZATURE SPORTIVE	85
PP - PARCHEGGI PUBBLICI	85
NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LINEE ELETTRICHE	86
ART.37- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E PERIMETRAZIONI “DI RISPETTO”	87
37.1 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)	87
37.1.1 ANT PER CONTROLLO URBANISTICO	87
37.1.2 ANT PER TUTELA ASSOLUTA	87
37.2 PERIMETRAZIONI “DI RISPETTO”	87
37.2.1 PERIMETRAZIONE DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE	87
37.2.2 PERIMETRAZIONE A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	88
37.2.3 PERIMETRAZIONE DI RISPETTO CIMITERIALI	88
TITOLO IV - PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE	89
ART. 38 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	89
ART. 39 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONE E/O RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI	89
39.1 Installazione di nuovi impianti fissi di telecomunicazione	89
39.2 Installazione di nuovi impianti fissi di ricezione radio televisiva	90
39.3 Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici	91
39.4 Pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici	94
ART.41- NORME SPECIALI PER DISCOTECHE, SALE DA BALLO E ASSIMILABILI	95
ART.42- DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DELLA NUOVO DEL P.G.T.	96
ART.43- CLASSE DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005	96

3. PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - ORDINAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considerando l'intero territorio sia nelle sue parti urbanizzate che in quelle non urbanizzate e non urbanizzabili.

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio definito nel Documento di Piano, su base cartografica a scala opportuna, individua e recepisce innanzitutto, secondo quanto disposto art. 10 della Legge Regionale 12/2005: le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati; definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005"; le aree destinate all'agricoltura mediante elaborato ed apparato specifico analizza e detta indicazioni di tutela e valorizzazione relativamente la sistema del paesaggio e dei beni storici, considerando a tal fine tutto il territorio e, conseguentemente, definisce attraverso una classificazione graduata; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso l'articolazione del Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, determina l'organizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale indicando la rete della viabilità e gli spazi di parcheggio, delimitando gli ambiti secondo le destinazioni d'uso, precisandone i vincoli, le limitazioni e gli indici massimi e minimi di edificabilità, vincolando le aree da riservare ad impianti pubblici, ad attrezzature collettive, a verde attrezzato od a spazio pubblico in genere.

Fornisce, inoltre, indicazioni per la redazione, l'approvazione e la realizzazione dei piani attuativi.

Tutte le costruzioni, ricostruzioni, modificazioni ed ampliamenti di fabbricati, nonché le modificazioni del terreno a scopo edilizio e le opere di urbanizzazione dei suoli edificabili da eseguirsi nel territorio comunale, sia da parte di privati sia di enti pubblici, dovranno rispettare gli allineamenti stradali, i vincoli e le prescrizioni di zona contenute nelle presenti norme od indicati graficamente nelle planimetrie costruenti gli elaborati del piano.

ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano per la parte cosiddetta Progetto di Piano e costituiscono riferimento obbligato per le modalità attuative delle previsioni, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni e dalla legge regionale 15.4.1975, n.51, alla Legge Nazionale 28.1.1977 n.°10, alla Legge Regionale 5.12.77 n.61, alla Legge Regionale 19.7.78 n.44, alla Legge Nazionale 5.8.78 n. 457, alla Legge Regionale 15.09.1989 n.58, alla Legge Regionale 05.01.2000 n.1, nonché ai contenuti del P.T.P.R. e della Legge Regionale n°12 del 11 Marzo 2005 e s.m.e.i. e il P.T.C.P della Provincia di Brescia.

Inoltre gli elaborati prodotti per il Piano Paesistico Comunale si strutturano secondo una componente relazionale e una componente grafica, contenute entrambe nel Documento di Piano. Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del presente apparato normativo del Piano delle Regole.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Le norme presenti nel documento (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte del Piano delle Regole, nonché con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, ed alle indicazioni di tutela e del sistema dei beni paesaggistici e storici per gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano e per le previsioni di cui al Piano dei Servizi.

Negli ambiti in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge urbanistica 17.8.42 n. 1150, sia di piani attuativi di qualsiasi tipo, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazione del suolo.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al vigente P.G.T. o condonati e in contrasto con le norme di zona.

Per i casi di edifici in contrasto con le norme di zona saranno ammessi nell'ambito della manutenzione le opere riqualificatorie e non incrementative della situazione presente.

In caso di trasformazione d'uso saranno ammesse solo le destinazioni pertinenti alla zona.

ART. 4 - DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO

Nel caso di discordanza tra i contenuti delle tavole grafiche e quelli delle schede del centro storico, i primi prevarranno. Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.

ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' EDILIZIE

5.1 Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda alla classificazione riportata nell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni.

Le disposizioni di cui al successivo art.30.6) "interventi per il recupero del centro storico" sono da considerarsi specifiche di dettaglio indispensabili per la conservazione, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico, secondo quanto definito dal Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004) e dalla L.R. 12/2005 (art. 27).

Oltre alle definizioni prevalenti del DPR n. 380 sono da considerarsi:

5.2. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti.

5.3 Per **riconversione** s'intende l'operazione di trasformazione di un edificio o complesso di edifici con destinazione non compatibile con la zona di PGT in edifici complessi compatibili con le destinazioni di zona. Tale operazione è da effettuare solo ed esclusivamente mediante P.A., fatto salvo quanto eventualmente disposto per ogni singola zona.

ART.6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutti gli ambiti destinati all'edificazione è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, o il restauro e risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-architettonico, come definito dal precedente art.5 , e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

per tutte gli ambiti:

che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.G.T., nonché secondo le caratteristiche di finitura di cui ai "criteri operativi di tutela" dettagliati nella normativa per i centri storici.

per gli ambiti denominati "nuclei di antica formazione":

che il progetto di ristrutturazione rispetti le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole che dettagliano il nucleo storico e nelle norme del "nucleo di antica formazione" di cui all'art. (30). Qualora l'edificio non sia qualificato con le schede sopra citate valgono le prescrizioni della tavola di azionamento dove viene indicato il Nucleo di antica formazione.

ART. 7 - FRAZIONAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE

UNITARIA

In assenza di disposizioni che prevedono il mantenimento di destinazione unitaria, il frazionamento in più unità immobiliari di edifici a carattere residenziale o produttivo è ammesso alle seguenti condizioni e con il rispetto delle procedure seguenti:

a) il proprietario deve presentare al Comune un progetto di suddivisione dell' edificio o di porzione di esso che preveda:

- le nuove destinazioni d'uso in coerenza con le prescrizioni dello strumento urbanistico;
- il numero delle unità immobiliari previste
- il computo degli spazi pertinenziali relativi alle nuove destinazioni d'uso e la loro

localizzazione;

b) il progetto dovrà essere esteso a tutte le aree scoperte di pertinenza dell'immobile.

Tali aree dovranno essere destinate a servizi condominiali senza possibilità di frazionamento interno. Tale destinazione dovrà essere formalizzata con atto di vincolo registrato e trascritto, da stipulare anteriormente al rilascio del primo permesso di costruire o alla presentazione della DIA

c) le ville con giardini e gli immobili inseriti in zona definita "nucleo di antica formazione" (zone "A" del vecchio P.R.G.) non possono essere modificati nell'aspetto esteriore anche per quanto riguarda le parti scoperte pertinenziali.

ART. 8 - NORMA PER SOTTOTETTI

Per gli ambiti di edilizia residenziali ad alta, media e bassa densità, considerate ambiti di recente formazione, nonché per gli edifici con destinazione residenziale anche a servizio di edifici ricadenti in altri ambiti urbanizzabili (3.r.a) ricadenti negli altri ambiti di piano alla data di adozione del presente, secondo le limitazioni derivanti dall'altezza massima di zona, trovano applicazione le norme di cui all'art. 64 della L.R.12/2005 e successive variazioni e/o integrazioni; per gli ambiti compresi nel "nucleo di antica formazione" (zone "A" del vecchio P.R.G) le possibilità di soprizzo di cui alla predetta, sono limitate ai soli edifici individuati considerando che per gli altri, l'altezza massima consentita è da intendersi l'esistente per ogni singolo fabbricato o porzione di esso. (cfr art 30.6.7)

ART. 9 - NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI

1) Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai fini del risparmio energetico, in tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di contropareti esterne nelle facciate, per uno spessore massimo di cm.15; ciò non sarà considerato un aumento di volume né una riduzione delle distanze stabilito dalle norme di zona.

Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, ai sensi del Titolo II, e per gli edifici del centro storico, fatti salvi quelli ove è consentita la ricostruzione.

2) Inoltre è previsto un premio volumetrico (nel limite massimo del + 10 % indice volumetrico o del 5% dell'esistente in caso di lotto saturo, le cui modalità di conseguimento del beneficio sono demandate ad un regolamento attuativo da approvarsi da parte della giunta comunale) come incentivazione per la realizzazione di edilizia eco-compatibile che preveda il contenimento dei consumi, il risparmio energetico, la tecnologia del fotovoltaico ecc.

La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.

L'attuazione del secondo comma del presente articolo è subordinata all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un regolamento applicativo.

ART. 9bis – ILLUMINAZIONE PER ESTERNI ED INSEGNE LUMINOSE, NORME PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, ecc.. è soggetta alle disposizioni della l.r. 17/00 e delle successive d.g.r. n. 7/6162 del 20 settembre 2001, l.r. 38/04, l.r. 19/05, che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico

In particolare i professionisti incaricati della realizzazione di progetti di illuminazione dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:

il Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico assume la responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;

la misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica che su supporto cartaceo, si sottoforma di file standard normalizzato, tipo il formato "Eulumdat" o analogo; la stessa deve riportare la dichiarazione del Responsabile tecnico di laboratorio o di Enti certificatori terzi, riconosciuti, circa la veridicità delle misure;

la dichiarazione di conformità del progetto alla l.r. 17/00 e s.m.e.i.

A fine lavori, gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della l.r. 17/00. E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarla al Comune, anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:

- iscritti a Ordini o Collegi professionali
- indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti o distributori dell'energia;
- avere un curriculum specifico, che prevede la partecipazione a corsi mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della l.r. 17/00 e s.m.e.i. oppure aver realizzato almeno 3 progetti illuminotecnica analoghi.

Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità" come specificato al capitolo 9) lettere a), b), c), d), e e) della d.g.r. n. 7/6162 del 20 settembre 2001, non sono richiesti l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la Società installatrice rilasci agli Uffici comunali competenti la dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione ai criteri della l.r. 17/00 e s.m.e.i., con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico e la documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di legge della relativa deroga.

ART. 10 - ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE E MURI DI SOSTEGNO

Nel caso di sopralzi è ammesso derogare dalle distanze minime dai confini e dai fabbricati ed alle esistenti fino ad un massimo di 30 cm per la realizzazione di strutture verticali finalizzate al rispetto della Normativa antisismica.

Possono essere realizzati muri di recinzione con H. max di mt. 1,00 e muri di sostegno del terreno fino ad un'altezza di mt. 2.00 misurati dal terreno originario.

ART. 11 - AREE DI PERTINENZA

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti su tale area hanno utilizzato il massimo delle possibilità edificabili consentite dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiari degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto, tra gli elaborati richiesti per strumenti esecutivi, dovrà figurarsi l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o alla validazione della Denuncia d'inizio attività è richiesta, quando non sia prescritto un preventivo piano attuativo, l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, nel caso di permessi di costruire singoli o di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei richiedenti, che sarà registrata e depositata in atti presso l'amministrazione comunale.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente P.G.T.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del P.G.T. i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di piano all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

ART. 12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Negli ambiti urbanistici di edilizia residenziali ad alta, media e bassa densità, ambiti di edilizia consolidata per attività produttive, fatta esclusione per i nuclei di antica formazione, in cui è suddiviso il Piano nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde profondo una percentuale del lotto non inferiore al 20%, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.

Negli ambiti ad alta, media e bassa densità, in caso di nuove costruzioni o di aumento della superficie coperta dei fabbricati esistenti, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30 %.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo fatta salva la deroga di legge per autorimesse pertinenziali, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 30. misurato ad un metro da terra), dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite.

La disposizione non vi applica negli ambiti agricoli.

Gli interventi sulle rogge, sui fossi irrigui potranno essere realizzati in osservanza alle indicazioni di tutela di cui alle NTA del Piano Paesistico Comunale.

In ogni caso gli alberi d'alto fusto che allignano lungo i canali ed i fossi e, comunque, consorziali, non possono essere estirpati se non previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale con obbligo di piantare nuovi alberi in luogo di quelli estirpati.

ART. 13 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA

In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti, in caso di motivata necessità previo accordo con i proprietari e dei titolari all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

I percorsi pedonali saranno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 salvo casi di comprovata necessità o pari all'esistente.

L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile; ma non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Ove nelle tavole dell'azzonamento di P.G.T. siano indicati percorsi pedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, dovranno essere realizzati e ciò anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Siccome tali percorsi costituiscono elementi di rilevanza ambientale i progetti dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante;

I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

Così pure dovranno essere conservate e, se necessario, ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nei centri storici o anche nelle altre parti del territorio comunale.

ART. 14 - PIANO PAESISTICO COMUNALE (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Il Piano Paesistico Comunale, componente del P.G.T. così come indicato dalla L.R. 12/2005 al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è considerato un Piano di Settore finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale 12/2005 alla lettera b, comma 1, art. 8, alla lettera b, comma 1, art.10, lettera e al punto 2 dell'art.10, nonché ai sensi del comma 2, art. 10, per i beni individuati nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal P.T.P.R. e dal vigente P.T.C.P.

Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda, per le Norme di carattere generale, allo specifico Allegato del Piano delle Regole, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.

Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione sono dettagliate nell'allegato specifico, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle norme del Piano Paesistico Comunale.

14.1) Piano del colore

Sino alla redazione degli specifici piani di settore, gli interventi dovranno utilizzare tinteggiature e/o partiti decorativi preesistenti per l'edificio, individuati sulle singole schede (per gli edifici in centro storico o in zona agricola), o rilevabili per analogia in un contesto esteso. La valutazione delle scelte, la dove non è competenza di organismi specificatamente titolati, sarà demandata ad atti del responsabile del procedimento.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

ART. 15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. G. T.

Ai sensi della vigente Normativa urbanistica Nazionale e Regionale, il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) è attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti Norme, con le seguenti modalità:

a) Nella zona del territorio comunale indicata nella planimetria di progetto del P.G.T. o nella normativa dei vari ambiti urbanistici come soggetta a piano attuativo (P.P., P.L., P.I.P., P.E.E.P. o P.R.), il P.G.T. si attua esclusivamente attraverso tali strumenti attuativi.

b) Per tutte i residui ambiti edificabili, dove non è previsto un piano attuativo, la realizzazione di edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire o attraverso la validazione di Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.

c) In tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio dei permessi per costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o alla loro realizzazione o comunque alla rifusione del contributo che l'Amministrazione Comunale abbia deliberato per la loro realizzazione.

d) Le indicazioni relative alla viabilità di progetto o d'adeguamento contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.

Dalla sede definitiva della strada si computeranno comunque gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

e) I piani attuativi sia negli ambiti residenziali sia negli ambiti produttivi sono già definiti come perimetrazione nella tavola di Piano delle Regole.

Gli operatori nel procedere all'elaborazione dei piani esecutivi e relative convenzioni urbanistiche di aree residenziali e produttive, dovranno puntualizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano esecutivo, anche se previste in quota maggiore di quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto contenuto nel Piano dei Servizi Comunale.

La cubatura o la superficie di piano realizzabile sarà quella della zona indicata nell'azzoneamento di Piano, quantificata nell'elenco dei comparti a volumetria definita o derivante dall'applicazione degli indici, e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel piano esecutivo a qualsiasi destinazione di zona urbanistica siano assoggettati i loro territori nelle tavole di azzoneamento del P.G.T.

f) Nell'ambito dei perimetri dei piani attuativi, ferme restando le quantità edificabili identificate come detto nell'ultimo comma del precedente punto e), le localizzazioni dei singoli ambiti d'insediamento sono da intendersi come indicative.

In sede di definizione progettuale del singolo piano esecutivo è possibile definire con precisione le destinazioni di zona, ferme restando le quantità previste.

g) I piani attuativi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalle norme di zona.

h) Tutti gli interventi edificatori (sia di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente) ricadenti in porzioni di territorio non inclusi nella "carta di sintesi e di fattibilità per le azioni di piano" dovranno essere supportati da idonei studi geologici estesi ad un congruo intorno.

ART. 16- DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi della Legge Regionale 11-03-2005 n.12 (art.12) e successive modificazioni ed integrazioni, i progetti relativi ai piani di lottizzazione, ai piani particolareggiati ed ai piani di edilizia economico popolare ed ai P.I.P. dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

ART. 17 - STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti esecutivi del Piano di Governo del Territorio anche se non espressamente previsti, ma prevedibili con future varianti, sono i seguenti:

- A - Piani Particolareggiati;
- B - Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare
- C - Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- D - Piani di Recupero;
- E - Piani di lottizzazione;
- F - Permesso di Costruire
- G - D.I.A. Denuncia d'Inizio Attività
- H - Permesso di Costruire convenzionato (ex art. 46, comma a, L.R. 12/2005)

TITOLO III -GLI INDICI EDILIZI

ART. 18 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planivolumetrici, applicata ad una determinata superficie in base ad un permesso di costruire, esclude ogni richiesta successiva di altro permesso di costruire, su tutto o parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione.

L'applicazione di questa norma riguarda tutte le costruzioni esistenti e quelle da realizzare in base al PGT.

ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

19.1 – Altezza dei fabbricati

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm.100 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Ai fini dei distacchi degli edifici e della distanza dai confini, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare, sarà la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.

L'altezza massima sarà costituita dalla media delle altezze dei fronti delle costruzioni.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici di tipo produttivo artigianale l'altezza massima dovrà essere misurata all'intradosso del carro ponte o in assenza di questa all'intradosso del trave di imposta di gronda della copertura.

19.2 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali oggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) con sporgenza massima di mt. 1,50.

19.3 – Volume

Il volume delle costruzioni, con l'esclusione di quelle a destinazione produttiva, si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare l'altezza media reale.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume sarà determinato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza reale del piano.

19.4 – Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, così come definita dal precedente articolo 19.2.

19.5 - Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto di proprietà.

E' possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime.

19.6 –Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.

19.7 – Superficie lorda di piano (Slp)

E' la somma delle seguenti superfici, considerate al lordo dei muri e delle pareti perimetrali:

- le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali
- le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità quando non è a servizio della residenza.
- le superfici dei sottotetti abitabili.
- le superfici dei soppalchi
- le altre superfici calpestabili coperte in misura superiore a quelle previste come non computabili.

Sono escluse dal computo:

- le autorimesse, purché all'interno dalla sagoma dell'edificio, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano altezza non superiore a mt 2,50;
- i garage interrati esterni al sedime del fabbricato, con i relativi spazi di manovra e di accesso qualora i fabbricati esistenti siano privi della dotazione di parcheggi ai sensi della legge 122/89 con altezza netta interna non superiore a mt. 2,50;
- le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50; qualora per comprovate necessità costruttive si renda necessaria un'altezza dei locali accessori superiore, la parte eccedente inciderà nella determinazione del volume del fabbricato;
- le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;
- i vani scala condominiali, gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;
- le logge e i porticati aperti entro un limite massimo del 30% della slp del piano interessato.

Le superfici comuni al piano terra di edifici su "pilotis" nella misura massima del 30% della superficie coperta.

Si considerano interrate le superfici dei locali il cui intradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a m 1,50 limitatamente alle porzioni sottostanti la proiezione della superficie coperta dell'edificio.

19.8 – Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T. In sede di

rilascio di ogni permesso di costruire possono essere computate, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

ART. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

20.1 - Indice di densità fondiaria (If)

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente art. 19.3, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come precedentemente specificato. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione di piani particolareggiati o di lottizzazione, sia in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando sia realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per gli ambiti agricoli.

20.2 - Indice di densità territoriale (It)

Si applica ai piani esecutivi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione). E' il rapporto mc/ha tra volume realizzabile, come definito dal precedente articolo 19.3 e la superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

20.3 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria se ricompresa nel perimetro del P.A.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che siano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico o destinate ad uso pubblico.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale.

20.4 - Superficie fondiaria (Sf)

E' costituita dall'area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di densità fondiaria (If) o di utilizzazione fondiaria (Uf).

20.5 - Indice o rapporto di copertura (Ic)

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

20.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

20.7 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

ART. 21 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.e.i.

Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della legge 22-10-1971 n.865 nonché della Deliberazione del Consiglio Regionale Legge 29.9.1964 n. 847 del 28-07-1977 n.11/557.

A. strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

B. Strade di sosta o di parcheggio

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano esecutivo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate all'art. 9 della L.R.12/2005 ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché a distanza non superiore a ml. 100 e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

D. Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

E. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

F. Pubblica Illuminazione

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

G. Impianti tecnologici inerenti le canalizzazioni per impianti telefonici ed assimilati

E' formata dalle reti e impianti per gli impianti di comunicazione via cavo di qualsiasi genere a servizio degli edifici presenti sul territorio.

H. Spazi di verde attrezzato

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco, aiuole, ecc. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzioni dei piani attuativi.

ART. 22 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri secondo quanto disposto ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005.

Essi sono:

A- La rete (aree ed opere) principale, e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento;

B- Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel Decreto Ministeriale del 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

ART. 23 - CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

1- Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale.

2- Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

Ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica integrata (L. n. 1150/42), qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi comunale (art.9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

3- Definizione di grave insufficienza urbanizzativi

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi:

- **acquedotto;**
- **fognatura;**
- **rete elettrica;**
- **rete telefonica;**
- **rete del gas;**

4- Grave insufficienza della rete stradale

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 3,00. salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione del Nucleo di antica formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

ART. 23bis - CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE (MODALITA' COMPENSATIVE)

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media-bassa densità corrispondente a **0,10 mc** ogni mq di area interessata dall'opera pubblica.

La generazione e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 15% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi *una-tantum*, per gli ambiti interessati.

TITOLO IV - PARTE I – SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 24 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizione hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza la tavola di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.

Nel caso di discordanza tra la cartografia su cui è stato steso il P.G.T. e la realtà al momento dell'adozione del medesimo, fa fede la documentazione della realtà.

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

1 – Usi del territorio e degli edifici

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie e le modificazioni dei suoli previste o consentite negli ambiti del P.G.T.

2 – Destinazioni esistenti

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

Per ogni edificio e relativo lotto pertinenziale, frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento alla seguente:

3 – Classificazione delle destinazioni d'uso

“R”: RESIDENZA

3”R”a – Residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti omogenee specificatamente destinate a quell'uso, ovvero in altre ambiti come residenze di servizio, fatte salve, rispetto delle presenti norme di attuazione le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 75 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste con un minimo di mq 55, fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del centro storico.

Per superficie utile si intende quella di cui all'art.3 del DM 10 maggio 1997 “determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”

3 “R” b – Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i 150 mq.

3”R” c – Residenza extra agricola in ambiti agricoli

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell’ambito di aziende agricole anche se l’edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente riconosciuto non adibito all’uso agricolo.

La superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste.

3 “R” d – Residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell’ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all’attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

3 ”R” e – Residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcune attività produttiva, commerciale od agricola e ricomprese in ambiti omogenei di piano non destinate prevalentemente alla residenza.

“T” . TURISMO

3”T”a – Alberghi

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere in uno o più stabili o in parte di stabili

3”T”b – Albergo residenziale

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria che gestiscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili o in parti di stabili

3”T”c . Motel

Esercizi aperti al pubblico particolarmente attrezzati per la sosta e l’assistenza delle autovetture, che assicurino alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti

3”T”d – Residence

Esercizi aperti al pubblico che, in una unica area, forniscono agli utenti di unità abitative, arredate e con uso di cucina autonoma dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

3”T”e – Case per ferie

Edifici costituiti da alloggi autonomi dislocati, anche in più stabili, con o senza servizi centralizzati a gestione unitaria, fruiti con locazioni stagionali non superiori a tre mesi.

3”T”f – Villaggio turistico

Complessi ricettivi all’area aperta attrezzati per ospitare turisti sprovvisti di mezzi propri di soggiorno o pernottamento, in tende, roulotte, bungalows, case mobili ed altri allestimenti.

3”T”g – Campeggio

Aziende ricettive all’area aperta attrezzate per ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall’utente per via ordinaria.

3”T”h – Residenza turistica

Edifici destinati esclusivamente alla residenza ma utilizzati per periodi stagionali o non continuativo da soggetti non aventi la residenza nel comune in cui sono collocati gli alloggi.

“D”. DIREZIONALE

3”D”a – complessi per uffici

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tale attività consociate in unità tipologiche a

prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono ricomprese nelle norme del presente articolo

3”D”b – studi professionali

Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano al requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

3”D”c – Uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

“C”. COMMERCIALE

3”C”a - Esercizi di vicinato

Superficie di vendita non superiore a:

- 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

3”C”b – Media distribuzione di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a:

- 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti

3”C”c – Grande distribuzione di vendita

Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

3”C”d – Centro commerciale

Una media o una 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; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3”C”e – Autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della s.l.p. quando questa non sia superiore a 1500 mq nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei restanti comuni e nella misura di ¼ della s.l.p. quando questa sia superiore ai predetti limiti.

3”C”f – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

3 “C”g – Distributori di carburante

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

“P”. PRODUTTIVO

3”P”a – Produttivo extra agricolo in zona agricola

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva insediante in zona agricola ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo

3”P”b – Artigianato di servizio.

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Sono compresi in tale destinazione anche gli uffici amministrativi della ditta.

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di nuove strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei centri storici e dei quartieri residenziali.

3”P”c – Attività non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinate prevalentemente alla attività produttiva artigianale e industriale.

3”P”d – Artigianato e industria

Sono comprese nell’industria e nell’artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

3”P”e – Attività estrattiva

Consiste nell’estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell’attività estrattiva è correlata alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

3”P”f – depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza e/o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all’interscambio delle stesse.

“A”. AGRICOLO

3”A”a – depositi e strutture a servizio dell’azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l’attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale. Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I. del comune.

3”A”b – allevamenti zootecnici familiari

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi il seguente numero di capi: suini fino a 2 – ovini e caprini fino a 4 – bovini ed equini fino a 2. Avicunicoli fino ad un massimo di 10 capi adulti. Comunque per i capi suini, bovini, equini il peso complessivo non dovrà essere superiore a 10 quintali.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I. del comune.

3”A”c – allevamento zootecnici non intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animale aventi il seguente numero di capi:

Bovini – Equini (tranne vitelli e carne bianca) numero massimo 150 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 700 quintali.

Ovini – Caprini numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile 100 quintali

Suini – Vitelli a carne bianca numero massimo di 50 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 50 quintali.

Conigli numero massimo allevabile 100 capi.

Polli — galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi numero massimo 2000 capi e comunque con un peso vivo massimo di 100 quintali.

Allevamenti di cani e pensioni con un numero massimo di 10 capi.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I. del comune.

3”A”d – allevamento zootecnici intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini – anatre – faraone – struzzi e cani con numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti specificati al precedente punto 3Ac; nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.

Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del R.L.I. del comune.

3”A”e – Serre fisse

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

3”A”f – attività agrituristica

Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l’attività sportiva.

“S”. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO**3”S”a – discoteche e sale da ballo**

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo e i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni

3”S”b – attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all’uopo attrezzati.

3”S”c – parcheggi privati

Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della legge n° 122 del 24/03/1989 ovvero possono avere valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E’ obbligatoria la dotazione di “parcheggi privati” nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

La superficie dei parcheggi verrà computata mediante la somma delle superfici delle zone destinate a parcheggio e di quelle per le corsie di distribuzione. Per la sosta degli autoveicoli gli spazi di parcheggio dovranno avere una dimensione minima di ml 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità.

Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

3”S”d – attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo all’aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l’uso pubblico, ovvero esclusivamente privata.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l’uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

3”S”e – Attrezzature sportive spettacolari

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori

Quando pubbliche o convenzionate per l’uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

3”S”f – attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per gli anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

“SP”. SERVIZI PUBBLICI**3”SP”a – Parcheggi pubblici**

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all’interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml. 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 5,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All’interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

3"SP"b – verde pubblico

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico. Le aree di competenza delle attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

3"SP"c – scuola per l'istruzione inferiore

Si intendono la scuola materna, elementare e media inferiore di proprietà comunale o statale ovvero privata purché convenzionata. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

3"SP"d – servizi pubblici di livello comunale

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, amministrative, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

3"SP"e – attrezzature pubbliche d'interesse generale

Sono le strutture destinate alla scuola superiore, agli ospedali ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune.

3"SP"f – impianti di interesse generale

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue, caserme, aerostazioni, carceri, uffici dello stato, regione e provincia, ecc.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

ART. 26 - DESTINAZIONE D'USO: MUTAMENTI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.52, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 la normativa specifica del P.G.T. indicherà le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

a) ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è soggetto a preventivo rilascio di Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività dalla Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale, o agricola in altre, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per la precedente. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la maturata cessione entro l'ambito e comunque all'interno del territorio comunale.

b) sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 70% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie o commerciali, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

c) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'art.52 comma 2 L.R. 12/2005 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

ART. 27 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti:

Nuclei di antica formazione

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico od ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti residenziali consolidati a media e bassa densità

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale dettagliate agli

- art. 31 ambiti di “edilizia residenziale a media e bassa densità” e di completamento,
- art 35 “edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola”.

Ambiti consolidati per attività produttive

Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati:

Aree destinate all'Agricoltura

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

Le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico non ricomprese fra i “Parchi Naturalistici”

Ambiti- immobili destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo:

Ambiti per attrezzature di interesse comune

Ambiti IS – attrezzature per l'istruzione

Ambiti AS – attrezzature sportive

Ambiti VE – parchi, verde attrezzato e spazi aperti

Ambiti PP – per parcheggi

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le parti di territorio per le quali non si prevede, per controllo dello sviluppo urbanistico o per tutela assoluta, alcun tipo di attività di trasformazione.

Ambiti di Rispetto

Le zone di arretramento dell'edificazione così individuate:

Zona a protezione del nastro di stradale;

Zona a protezione degli impianti tecnologici;

Zona di rispetto cimiteriale.

Zona di verde privato di rispetto urbano

Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale e produttivo di nuova formazione.

ART. 28 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE: SINTESI DELLE DESTINAZIONI COMPATIBILI E DOTAZIONI DI SERVIZI

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, come disposto anche all'art.10 della L.R. 12/2005, l'intero territorio comunale è suddiviso in ambiti come meglio puntualizzato al precedente art. 28.

Per ogni ambito sono precisati nei successivi articoli le diverse destinazioni d'uso secondo la classificazione di cui al precedente art.27, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite secondo quanto disposto nel Piano dei Servizi (art.9 della L.R. 12/2005); nella normativa dei singoli ambiti nonché nelle schede delle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione" sono specificate le destinazioni prevalenti e i limiti delle destinazioni complementari.

Le dotazioni minime urbanistiche definite nel Piano dei Servizi comunale sono riferite alla seguente classificazione in ambiti.

La seguente tabella riassume in via sintetica le destinazioni compatibili con i diversi ambiti.

Destinazione	ambiti
Residenza	Nucleo di antica formazione- Edilizia Residenziale a media e bassa densità;
	Edilizia per attività produttive limitatamente a residenza di servizio; Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano
Residenza turistico-alberghiera	Nucleo di antica formazione - Edilizia Residenziale a media e bassa densità, Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano
Direzionale	Nucleo di antica formazione- Edilizia Residenziale a media e bassa densità
	Edilizia Residenziale a media e bassa densità - Edilizia per attività produttive
Commerciale:	
Esercizi di vicinato	Nucleo di antica formazione- Edilizia Residenziale a media e bassa densità
	Edilizia consolidata per attività produttive; Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica
Medie strutture di vendita	Edilizia Residenziale a media, bassa densità
	Edilizia consolidata per attività produttive; Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	Edilizia per attività produttive; Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Produttivo	Edilizia Residenziale di servizio "Rd" - Edilizia per attività produttive; Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica
Alberghiero	Nucleo di antica formazione- Edilizia Residenziale a media, bassa densità
	Edilizia Residenziale a media, bassa densità- Edilizia per attività produttive

ART. 29 - DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quarter della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, nonché quelle dell'art. 40 della L.R. 12/2005.

ART. 30 – NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Premessa

Il patrimonio immobiliare dei Nuclei di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.e.i.

Tale lavoro costituisce adeguamento del P.G.T. per le Norme d'intervento nei centri storici ai sensi e per gli effetti del Titolo II "norme per l'intervento nei centri storici" art. 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n.1 come modificativo e sostitutivo del previgente art.17 legge regionale 15 aprile 1975 n.51.

30.1 AMBITO DI RIFERIMENTO ED EFFICACIA

Il P.G.T. fissa il perimetro del nucleo di antica formazione, ambito che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi isolati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza.

Tali ambiti, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione paesistica esistente sono individuate in cartografia con apposite perimetrazioni e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

I nuclei di antica formazione sono individuati nella relativa tavola d'azonamento del P.G.T. vigente: Saranno in oltre assoggettate alla stessa normativa prevista per i nuclei di antica formazione gli edifici sparsi sul territorio comunale, qualsiasi sia la loro attuale destinazione, costruiti antecedentemente all'anno 1900 e che comunque non abbiano subito dopo tale data radicali trasformazioni tali da configurare una completa ricostruzione dell'edificio. Per tali edifici, oltre a quanto previsto dalle NTA del Piano Paesistico comunale, si dovrà far riferimento anche ai citati contenuti dell'art. 4 e saranno possibili interventi edilizi da attuarsi secondo le modalità di cui all'art. 5-a-b-c-d) delle presenti N.T.A.

30.2 CRITERIO GENERALE

Il presente piano, costituendo adeguamento del medesimo alla Legge 11 marzo 2005, n. 12, nonché ai contenuti del PTPR e del PTCP è steso nello spirito e per gli effetti nonché con gli obiettivi stabiliti dai citati strumenti e coerentemente con le finalità dello strumento generale tese a "salvaguardare e rivitalizzare gli ambiti di antica formazione.

Il Piano ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, della coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato (considerando per quest'ultimo come riferimento gli edifici e la città storica del periodo corrispondente alla 1a levata cartografica IGM) nonché le destinazioni d'uso presenti; lo strumento tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del centro storico degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero che la migliore fruibilità e a tal fine:

30.2.1) *Analisi puntuale del patrimonio edilizio*

In forza di una dettagliata analisi di tutto il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione del nucleo di antica formazione di Barbariga, tutti gli edifici sono stati analizzati sotto il profilo:

- dell'epoca storica;
- della presenza o meno di aree scoperte;
- della proprietà;
- della categoria;
- della tipologia architettonica;
- della presenza di vincoli;
- della dotazione di posteggi;
- dello stato di conservazione;
- dello stato di dissesto;
- del valore architettonico;
- della rilevanza paesistica;
- tipo di interesse

Sono state quindi predisposte schede di indagine che contengono, fra l'altro, la rilevazione degli elementi architettonici significativi nonché indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine del centro storico.

Attraverso una specifica analisi, integrativa dei contenuti della schedatura di cui sopra, il Piano ha individuato e sottoposto ad apposite modalità di intervento tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali-paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell'art.10 del D.lgs. 42 gennaio 2004 n.42; (pur in assenza di esplicita individuazione da declaratoria ministeriale sono comunque sottoposti a tutela i beni appartenenti ad enti pubblici aventi età superiore ai 50 anni).

30.2.2) *Analisi degli spazi pubblici, viabilità e sosta*

Il Piano ha analizzato gli spazi pubblici presenti nel comparto indicandone le caratteristiche di finitura e di coerenza con il decoro urbano; ha indicato i criteri per l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto collettivo, privato e pubblico, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 36 del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e all'articolo 17, comma 90, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo) e successive modificazioni ed integrazioni;

30.2.3) *Modalità di attuazione del P.P.*

1) Il Piano si attua, fatti salvi i casi di cui al successivo punto 30.3) attraverso lo strumento del **permesso per costruire** con le caratteristiche di cui al successivo art.30.5) e secondo i limiti e le modalità di cui al successivo art. 30.6 specificate nella scheda di rilevazione e progetto e riassunte nell'apposita tavola.

Trattandosi di atto di maggior dettaglio del Piano Paesistico Comunale, la verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche e non oggetto di rilevazione nel presente, del bene interessato è demandata alla **valutazione dell'incidenza paesistica del progetto** ai sensi della parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e secondo i contenuti di cui alle NTA artt. 6 e 7 del citato Piano Paesistico Comunale.

2) Il Piano ha individuato come **zone di recupero**, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) tutto l'ambito perimetrato come centro storico.

3) Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito piano attuativo. Tali piani attuativi sono classificati come **Piani Particolareggiati d'Ambito** quando d'iniziativa pubblica e **Piani di Recupero** quando d'iniziativa privata. I progetti di piano attuativo dovranno essere supportati da specifico piano paesistico di contesto.

30.2.4) *Dimensionamento del piano e limiti di densità edilizia*

Il piano è supportato da una verifica dei volumi insediati computati per ogni singolo isolato; con riferimento alla superficie dell'intero comparto di riferimento (perimetrazione centro storico) è stata determinata la densità fondiaria edilizia media.

Gli incrementi volumetrici di cui al punto 3 della lett. precedente, quelli relativi alla realizzazione di nuovi manufatti di servizio ad attività terziarie, artigianali non moleste, o a pubblici esercizi, nonché quelli determinati per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, limitatamente agli edifici facoltizzati in tal senso, sono contenuti complessivamente entro i limiti determinati ai sensi e per gli effetti dell'art.2 comma 2 lettera d) L.R. 23/97 così come applicabile in forza dell'art. 25 L.R. 11 marzo 2005 n° 12.

Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art. 7, comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'articolo 31 della legge 457/1978.

commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

Il permesso di costruire dovrà riguardare l'intero edificio inteso come unità complessiva ed organica sia dal punto di vista architettonico che tipologico.

30.4 MODALITA' PER IL RECUPERO, LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

30.4.1 Modalità generale

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

30.4.2 Strumenti operativi (procedure per gli interventi)

Entro il perimetro del centro storico, che coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L.N. 5/8/1978 n. 457 e a quanto previsto all'art. 10, comma 2 della L.R. 12/2005, si potrà operare con permesso di costruire e/o piani particolareggiati o di recupero secondo le indicazioni della normativa che segue.

Negli ambiti perimetrati come nuclei di antica formazione ad esclusione dei comparti individuati come soggetti a piano attuativo, non sono ammesse nuove costruzioni su aree inedificate.

30.4.3 Demolizioni delle superfetazioni

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle schede individuali, la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale ed eventuale ricollocazione dei volumi se non in contrasto con quanto previsto nelle singole schede di cui al punto 30.2.

30.4.4 Superfetazioni e ricomposizione facciate

nel caso di ricomposizione della facciate degli edifici del nucleo di antica formazione in luogo delle superfetazioni potrà essere autorizzata la costruzione di una quinta costituita da porticato o logge nel rispetto della composizione architettonica del fabbricato, con una profondità massima consentita di mt. 2.50.

30.4.5 Ricostruzione edifici recenti

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dai futuri piani attuativi potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente, ma adeguando tipologie, tecnologie costruttive e materiali alle disposizioni di cui al successivo punto 30.5.4).

30.4.6 Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi

In sede di esame dei progetti di intervento l'Amministrazione Comunale dovrà approfondire la conoscenza e pertanto le domande di intervento dovranno essere opportunamente documentate con:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Il progetto dovrà essere presentato almeno in scala 1:100 salvo gli edifici di particolare valore storico-architettonico così come individuati sulle schede di analisi, completo di piante, sezioni, prospetti, particolari e documentazione fotografica esaustiva con una relazione che indichi le operazioni che s'intendono fare come restauro, come ristrutturazione e come consolidamento.

30.4.7 Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici

In tutti gli interventi come più avanti specificati dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione di rilievo allegata alle pratiche edilizie.

30.5 CRITERI OPERATIVI DI TUTELA

30.5.1 Premessa: gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale, straordinaria e ordinaria manutenzione dovranno uniformarsi alle norme generali di seguito descritte ed alla normativa relativa ai singoli edifici che, per quanto presente nelle note integrative potrà costituire anche variante parziale ai criteri sotto esposti.

30.5.2 Estensione degli interventi: gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dovranno, almeno all'esterno, essere estesi all'intero edificio, alle eventuali costruzioni di proprietà, anche se staccate dall'edificio principale, ed agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio stesso.

Per edificio s'intende una costruzione coperta, isolata da altre costruzioni o da esse separata mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità e senza aperture, dalle fondazioni al tetto, che disponga di almeno un ingresso e di autonoma funzionalità.

Nel caso in cui un edificio sia suddiviso in più proprietà differenti, qualora gli interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro riguardino gli esterni essi potranno essere limitati alla singola proprietà concessionaria se riguardanti la sola sostituzione di serramenti, soglie, davanzali, e contorni e restauro o rifacimento con caratteristiche simili ai preesistenti, degli intonaci.

Al fine di omogeneizzare eventuali futuri interventi sullo stesso edificio il titolare del permesso di costruire dovrà presentare in allegato alla richiesta di permesso di costruire, disegni esecutivi delle parti sostituite in scala non inferiore a 1:50

30.5.3 Crollo accidentale: In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie descritte dal rilievo grafico e fotografico. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione stessa di disegni atti ad individuare e descrivere le parti crollate.

30.5.3 bis Demolizioni parziali: le stesse norme descritte nel precedente par. 3 dovranno essere osservate per demolizioni parziali di parti pericolanti che si rendessero necessarie in corso d'opera.

30.5.4 Disciplina degli elementi architettonici

Le sotto specificate caratteristiche possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

a) COPERTURE:

E' consentito il rifacimento parziale o totale del tetto, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

- strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche identiche a quella da sostituire.

- materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto o cemento color cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

- Gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

- Decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

- Comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizi.

b) CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di m 2 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico

c) CANNE DA FUMO E VANI CAMINO SPORGENTI

- Canne da fumo

E' consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

E' escluso l'uso dei mattoni a vista.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in granito o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo. In particolare: la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente in coppi e con struttura in legno; non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

d) MURATURE ESTERNE

Intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente.

Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

Cappotti

Sarà possibile l'utilizzo di tale soluzione solo sui fronti interni dell'edificio ed in occasione di ricostruzione e comunque con trattamento esterno di finitura con intonaci a base di calce su supporto rigido.

zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo.

decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc...) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

e) AFFRESCHI

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori su facciate esterne o comunque esposti alla pubblica vista dovranno essere obbligatoriamente e conservati in luogo. Qualora, per motivi di conservazione, si renda necessario lo strappo è fatto obbligo di mantenere lo stesso nella collocazione originaria; se ciò per motivi tecnici (riferiti alla conservazione dell'affresco) non fosse possibile, l'intervento dovrà essere autorizzato secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Dall'esistenza d'affreschi interni o dal loro rinvenimento durante i lavori edilizi potrà essere data comunicazione preventiva, nel primo caso, e tempestiva, nel secondo, alla A.C. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati in luogo. Qualora ciò non fosse possibile, per motivi di conservazione degli stessi oppure qualora le specifiche norme sugli edifici lo consentano, sarà ammesso lo strappo. Qualora non venisse effettuata la denuncia preventiva o temporale di un affresco esistente o rinvenuto il progetto oggetto di concessione sarà considerato difforme alle opere eseguite quindi soggette alle sanzioni di cui all' art.31 del D.P.R. n°380 del 2001 e alla L. 1150/1942 art. 32/41.

f) FINESTRE

forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti.

Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale, di dimensioni non superiori a m 1 x 1.50; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata di misura non superiore a m 1 x 1.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

riquadrate

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marrone, salvia o bianchi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti metallici e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

g) PORTONI E PORTONCINI

aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

cornici

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già, sulle facciate dell'edificio, cornici in legno o pietra naturale.

La messa in opera di cornici, realizzate con detto materiale è subordinata alla predisposizione in cantiere di un'adeguata campionatura (sez. di cornice) rispecchiante per tipo, colore e sezione gli elementi che s'intendono utilizzare per l'edificio oggetto di concessione. Tale campionatura dopo l'approvazione della commissione edilizia diventerà elemento integrante e vincolante di progetto. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già cornici in legno o pietra naturale.

serramenti

Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.

Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione, in legno pieno tinto nella tonalità del noce e finiti con verniciatura opaca. E' consentito realizzare il sopra-luce purché dotato d'inferriata esterna, così come tradizionalmente in uso.

h) POSTI AUTO PERTINENZIALI CHIUSI

La realizzazione di posti auto pertinenziali chiusi, qualora comporti modifiche di qualsiasi tipo o entità, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, è consentita ma dovranno essere rispettate le dimensioni di seguito riportate.

aperture

Le aperture derivate da ampliamento d'aperture esistenti, o di nuova realizzazione potranno avere una luce massima e un'altezza massima non superiore a m 2.40.

forma

Potrà essere a tutto sesto, a sesto ribassato, o con trabeazione rettilinea.

contorni

I contorni delle aperture di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente martellinato di sezione non inferiore a cm 20x20 o comunque di materiale omogeneo alle prescrizioni storiche dell'edilizia.

L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.

serramenti

È consentito il solo uso di portoni pieni in legno formati da battenti eventualmente apribili a libro.

aperture

Qualora si utilizzassero aperture esistenti, anche in caso di un loro ampliamento, dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti, ivi compreso il serramento. In questo caso ammesse solo quelle modifiche necessarie all'eventuale ridimensionamento dell'apertura.

rampe e scivoli

Sono espressamente vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in cemento o asfalto. Esse potranno essere pavimentate esclusivamente con ciottoli di fiume o cubetti di porfido uniformemente alla pavimentazione stradale esistente.

Eventuali scivoli di raccordo per piccoli dislivelli dovranno essere in granito lavorato a punta.

i) VETRINE

Non è consentita in alcun caso l'apertura sul filo esterno della facciata di nuove vetrine. E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

j) SERRAMENTI

È fatto esplicito divieto di utilizzare serramenti in lega leggera. E' ammessa la chiusura esterna delle vetrine solo se a tale scopo saranno utilizzati i serramenti preesistenti o quelli prescritti ai paragrafi precedenti delle presenti norme. E' in oltre proibito l'uso di vetrinette o espositori anche se mobili applicati alle facciate.

k) INSEGNE

Sono tassativamente proibite in tutto il centro storico insegne luminose esterne o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco. E' consentito la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

I) SOLAI (SOTTOTETTI)

solai aperti

È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche della eventuale prospiciente loggiati.

Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.

m) POGGIOLI E SPORTI

E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici originariamente esistenti.

E' ammessa la sostituzione delle strutture lignee che risultassero eccessivamente usurate e quindi di pericoloso utilizzo, purché ciò non comporti variazioni alle dimensioni e alla forma degli elementi sostituiti. Tale norma dovrà essere tassativamente osservata anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria una sostituzione totale delle strutture lignee. Per i fabbricati opportunamente specificati è vietata la realizzazione di nuovi poggioli. Quando tale divieto non sussiste, la sporgenza massima dovrà essere di cm 80/100 e realizzati in pietra, c.a. intonacato o legno.

Potranno essere realizzati sporti in materiale coerente con l'edificio limitatamente ai fronti interni alle corti ed a protezione degli ingressi principali per una sporgenza massima di m 1 ed esclusi gli edifici con interventi ammissibili fino al solo Livello 3.

n) PORTICATI E LOGGIATI

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

L'eventuale chiusura porta essere solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi architettonici.

o) SOFFITTI A VOLTA

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le contro soffittature e tutte quelle opere che comunque n'alterino le caratteristiche.

p) ABBAINI

E' consentita la realizzazione d'abbaini purché costruiti in legno e con copertura a due falde dello stesso tipo utilizzata per il tetto.

La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno delle murature, non potrà essere superiore a cm 150.

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti dei locali.

E' vietata la realizzazione d'abbaini non aventi le caratteristiche sopra descritte.

E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno.

q) SCALE ESTERNE

esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

di nuova realizzazione

È fatto esplicito divieto di realizzare, esternamente al volume dell'edificio, nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

Nuove scale potranno essere realizzate solo per un limitato numero di gradini, necessario al superamento del dislivello tra piano stradale e 1° soletta dell'edificio.

gradini

I gradini potranno essere realizzati in singoli blocchi di botticino o biancone martellinato, o in muratura con pedata in lastra di biancone o botticino martellinato di spessore non inferiore a cm 5 ealzata finita ad intonaco.

parapetto

L'eventuale parapetto potrà essere realizzato in muratura intonacata al rustico, o realizzata in bacchette verticali di ferro tondo e corrimano in profilato di ferro piatto.

r) RECINZIONI

E' ammessa la recinzione d'aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico.

In caso di una differenza di quota, tra spazio pubblico e privato, tale da costituire pericolo, l'altezza massima consentita potrà essere di cm 100. E' permessa la recinzione degli orti tramite rete metallica con un'altezza massima di m 1.60.

E' vietato l'uso di filo spinato

s) SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/0 quanto possibile per la ricollocazione de eventuali superfetazioni come specificato al punto 31.4.4; le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute ad orto o giardino come nello stato attuale. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa alcun'edificazione sia residenziale che di servizio, esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con porfido in cubetti e marmo, ciottoli di fiume e mattoni o altro materiale avente caratteristiche simili.

E' in ogni caso vietata la pavimentazione con manto d'asfalto o con battuto di cemento.

E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne, originarie, in ciottoli di fiume o pietra naturale.

t) FONTANE

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

u) MURATURE A SECCO

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stesa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in c.a., solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

30.6 INTERVENTI PER IL RECUPERO DEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE

A parziale modifica di quanto disposto dal precedente art. 6, in considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione, sono quelli di seguito specificati.

Negli interventi di terzo, quarto livello e per la ricostruzione le unità con destinazione residenziale non potranno avere una **superficie utile media** inferiore a **65 mq** con la presenza di alloggi aventi comunque un minimo di superficie di 55 mq. La computazione dovrà essere riferita all'intero edificio.

Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al punto 31.5 Le eventuali note specifiche presenti sulle schede costituiscono elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra.

30.6.1 – a- Interventi di primo livello- (già manutenzione ordinaria e straordinaria)

Concerne le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al testo unico per l'edilizia con il divieto dell'operazioni che prevedano l'intera demolizione dell'edificio e/o degli elementi architettonici significativi. Tale modalità di intervento è consentita sempre su tutti gli edifici con l'avvertenza che per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 50 anni è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia. Tali interventi sono sempre possibili su tutti gli edifici

30.6.2 – b- Interventi di secondo livello – (già restauro e risanamento conservativo)

Concerne la modalità del restauro e del risanamento conservativo di cui al testo unico per l'edilizia. Tale modalità di intervento è consentita sempre su **tutti** gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui al precedente art.30.3 saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

Per ogni intervento dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali.

Ogni intervento, se già vincolato ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 deve ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

30.6.2bis – b- Interventi di secondo livello – (già restauro e risanamento conservativo) su edifici ed aree pertinenziali soggette a tutela ex titolo II Dlgs 42/2004 esterni ai nuclei di antica formazione

Per gli edifici individuati in cartografia valgono le disposizioni di cui al precedente art.30.6.2 secondo le destinazioni compatibili di cui al precedente art.30.3 saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza. Sono fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.35 "edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo".

30.6.3 – c- Interventi di terzo livello (già “ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali”)

Tale modalità è consentita su tutti gli edifici fatti salvi quelli ricompresi nei Piani Particolareggiati d'ambito e nei Piani di recupero per i quali lo strumento attuativo puntualizzerà le modalità di intervento.

L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standard abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche.

L'intervento è ammesso con singolo permesso di costruire.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con la limitazione ed i criteri di cui all'art. 30.3.

Per la facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze e igienico sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti

Sono ammesse modifiche distributive interne senza intaccare l'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio.

Gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale.

E' prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione, con tecnologie e materiali analoghi allestiti e/o compatibili con la conservazione dell'edificio e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.

Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate. Non è quindi ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.

E' ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati.

30.6.3bis – c - Interventi di terzo livello (interventi agli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione)

Per gli edifici dell'edilizia rurale storica (costruiti anteriormente al 1920), inseriti in ambito esterno al centro edificato, ed individuati sulla cartografia di piano come immobili "con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica", non ricadenti fra quelli di cui al precedente art.30.6.2bis la modalità d'intervento ammessa è quella di terzo livello di cui al precedente punto d), secondo i criteri di tutela di cui ai punti 30.2 e 30.5 nonché all'art.8.2.15, 8.2.16 del PR_3A Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio ed integrate dagli eventuali contenuti di cui all'elaborato PR-4A "schede degli elementi di caratterizzazione del paesaggio agrario e del paesaggio storico culturale".

Le destinazioni compatibili, i limiti quantitativi alle eventuali riconversioni del patrimonio dismesso nonché l'obbligo eventuale di piano attuativo sono specificati al successivo art.37 "edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo".

Saranno consentite modifiche delle facciate e limitate modifiche dei profili finalizzate ad una miglior organizzazione interna del fabbricato conseguenza delle eventuali nuove destinazioni, ma tali da non snaturare la percezione complessiva del tipo edilizio e comunque finalizzate alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche costruttive tradizionali e degli elementi architettonici di particolare pregio.

30.6.4 – d- Interventi di quarto livello (già ristrutturazione edilizia)

Tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei perimetri dei piani attuativi per i quali varranno le modalità stabilite dai medesimi.

Sugli edifici indicati è ammessa la "ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni salvo quanto previsto dalle singole schede l'impianto strutturale interno se significativo".

Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui al punto 30.3.

Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.

Alcune facciate individuate sulle tavole grafiche del centro storico con linea puntinata non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

30.6.5 – e - Interventi di quinto livello (già ricostruzione)

Per gli edifici indicati è possibile, con permesso di costruire, l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare ai punti 30.2, 30.3; 30.4 e 30.5 delle N.T.A.

30.6.5bis – e - Interventi di quinto livello (già nuova costruzione)

Solo al fine della realizzazione di spazi accessori e di servizio ad attività artigianali non moleste, terziarie o pubblici esercizi, nel caso di assenza o dimostrata indisponibilità di manufatti accessori esistenti, sarà possibile la costruzione, secondo caratteristiche tipologiche ed architettoniche coerenti con il contesto e le prescrizioni di cui al precedente punto 30.5, di nuovi volumi entro i limiti di copertura del 30% della corte libera esistente e con un'altezza massima di 2 piani fuori terra.

Non vi sono limiti per costruzioni accessorie, anche non da adibirsi ad autorimesse, interrato nelle corti.

Le nuove costruzioni accessorie saranno soggette obbligatoriamente al rilascio di permesso per costruire convenzionato che consenta il reperimento di dotazioni pubbliche nel lotto o esternamente o in alternativa la monetizzazione della mancata cessione, nonché il vincolo di destinazione per 10 anni dei costruendi manufatti.

30.6.6 – f - Interventi di sesto livello (recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sopralzi)

Secondo quanto disposto alla Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R.12/2005 sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto

delle modalità operative di cui all'art. 30.5 e secondo le limitazioni relative al parametro dell'altezza massima degli edifici del centro storico, è da intendersi l'esistente di ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.

30.6.7 – g - Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. o P.P d'ambito

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a Piano Particolareggiato d'ambito o Piano di recupero, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno quindi perseguire gli obiettivi generali di cui al presente articolo integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

I Piani attuativi individueranno le modalità d'intervento consentite di cui al precedente punto 30.6, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela di cui al punto precedente 30.5.

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero sono i seguenti con specifica degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità.

Per taluni comparti (P.P.a.) ritenuti strategici per caratteristiche, localizzazione e obiettivi il Piano delle Regole prevede l'obbligatorietà dell'iniziativa pubblica per la stesura e il coordinamento dei medesimi. Non sono previsti Piani di Recupero di iniziativa privata, tuttavia l'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 12/2005 e s.m.e.i., proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto 4.8 "criteri operativi di tutela" delle presenti norme.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

In assenza di preventiva approvazione dei Piani Attuativi previsti, per gli immobili di cui agli ambiti individuati, saranno consentiti solo interventi di primo, secondo livello di cui ai precedenti punti 30.6.1, 2, 3 con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

30.6.9 – h1 - Piano Particolareggiato d'Ambito 1 (P.P.A. 01)

Obiettivo dello strumento è il risanamento di una porzione di centro storico prospiciente un ambito oggetto ad intervento di iniziativa pubblica per la realizzazione della piazza e del centro "civico" del paese e pertanto riveste un ruolo strategico per il decoro e l'adeguatezza del risultato complessivo dell'iniziativa.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di cui al terzo, al quarto e al quinto livello del precedente punto 30.6, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento complessiva di **mc 1600** (compresi gli esistenti) e la realizzazione di superficie accessorie aperte almeno su due lati entro il limite del 30% del slp del piano di riferimento, la destinazione principale sarà residenziale .

La destinazione terziaria non potrà superare il 25% del volume complessivo e saranno compatibili le destinazioni puntuali previste dalla normativa di zona al precedente punto 30.3.

Tali destinazioni, che fanno riferimento a quelle consentite in zona dei "nuclei di antica formazione" con prevalente destinazione residenziale, sono le seguenti:

- "Ra" -Res. extra agricola;
- "R b" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;
- "Da" -Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;

- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP" a - Parcheggi pubblici;
- "SP" b - Verde pubblico;
- "SP" c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP" d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP" e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP" f - Impianti d'interesse generale.

I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di un posto auto per ogni unità prevista, dovranno essere ricavati prevalentemente interrati.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

All'interno di una iniziativa unitaria il piano potrà costituire, per scelta dell'A.C, sub comparto di un più ampio ambito comprendente i limitrofi PP02 ed il PP "piazza e municipio".

30.6.9 – h2 - Piano Particolareggiato d'Ambito 02 (PPA02)

Obiettivo dello strumento è il risanamento ed il completamento urbano di una porzione di centro storico prospiciente un ambito oggetto ad intervento di iniziativa pubblica per la realizzazione della piazza e del centro "civico" del paese e pertanto riveste un ruolo strategico per il decoro e l'adeguatezza del risultato complessivo dell'iniziativa.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di cui al terzo, al quarto e al quinto livello del precedente punto 30.6, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento complessiva di **mc 2400** (compresi gli esistenti) e la realizzazione di superficie accessorie aperte almeno su due lati entro il limite del 30% del slp del piano di riferimento, la destinazione principale sarà residenziale .

La destinazione terziaria non potrà superare il 25% del volume complessivo e saranno compatibili le destinazioni puntuali previste dalla normativa di zona al precedente punto 30.3.

Tali destinazioni, che fanno riferimento a quelle consentite in zona dei "nuclei di antica formazione" con prevalente destinazione residenziale, sono le seguenti:

- "Ra" - Res. extra agricola;
- "R b" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;
- "Da" - Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;
- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP" a - Parcheggi pubblici;
- "SP" b - Verde pubblico;
- "SP" c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP" d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP" e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP" f - Impianti d'interesse generale.

I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di un posto auto per ogni unità prevista, dovranno essere ricavati prevalentemente interrati.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

All'interno di una iniziativa unitaria il piano potrà costituire, per scelta dell'A.C, sub comparto di un più ampio ambito comprendente i limitrofi PP02 ed il PP "piazza e municipio".

30.6.10 – i1 - Piano di Recupero 1 (PR 01) Frontignano

Obiettivo dello strumento è il risanamento il recupero di un edificio, attualmente con presenza di funzioni pubbliche che affaccerà su una previsione di spazi pubblici di relazione afferenti ad un contiguo ambito di trasformazione, pertanto con esigenze di significato architettonico e decoro urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di cui al terzo, al quarto e al quinto livello del precedente punto 30.6, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento complessiva di **mc 1450** (compresi gli esistenti) e la realizzazione di superficie accessorie aperte almeno su due lati entro il limite del 30% del slp del piano di riferimento, la destinazione principale sarà residenziale .

La destinazione terziaria non potrà superare il 50% del volume complessivo e saranno compatibili le destinazioni puntuali previste dalla normativa di zona al precedente punto 30.3.

Tali destinazioni, che fanno riferimento a quelle consentite in zona dei "nuclei di antica formazione" con prevalente destinazione residenziale, sono le seguenti:

- "Ra" - Res. extra agricola;
- "Rb" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;
- "Da" - Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;
- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP"a - Parcheggi pubblici;
- "SP"b - Verde pubblico;
- "SP"c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP"d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP"e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP"f - Impianti d'interesse generale.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

30.6.10 – i 2,3,4 - Piani di Recupero 2,3,4 (PR02) (PR03) (PR04)

Obiettivo degli strumenti è il risanamento dell'assetto morfologico l'eliminazione di funzioni ed attività contrastanti con l'ambito residenziale e la valorizzazione del patrimonio architettonico storico, unitamente alla possibilità di migliorare complessivamente le condizioni di decoro e di dotazione di servizi pertinenziali e pubblici dei comparti interessati.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di cui al terzo, al quarto e al quinto livello del precedente punto 30.6, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento complessiva secondo la tabella in calce (compresi gli esistenti) e la realizzazione di superficie accessorie aperte almeno su due lati entro il limite del 30% del slp del piano di riferimento, la destinazione principale sarà residenziale .

La destinazione terziaria non potrà superare il 30% del volume complessivo e saranno compatibili le destinazioni puntuali previste dalla normativa di zona al precedente punto 30.3.

Tali destinazioni, che fanno riferimento a quelle consentite in zona dei "nuclei di antica formazione" con prevalente destinazione residenziale, sono le seguenti:

- "Ra" - Res. extra agricola;
- "R b" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;

- "Da" - Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;
- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP" a - Parcheggi pubblici;
- "SP" b - Verde pubblico;
- "SP" c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP" d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP" e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP" f - Impianti d'interesse generale.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

Previsioni volumetriche (limiti)

PR02 mc 7700

PR03 mc 3750

PR04 mc 5000

ART. 31– AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA/BASSA DENSITA'

1. obiettivo del piano

Sono ambiti destinate prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità media e bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

2. destinazioni

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
RESIDENZA	R			
Res.extra agri.	Ra	ammesse	100	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non riconos. in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Alberghi	Ta	ammesse	100	
Albergo resid	Tb	ammesse	100	
Motel	Tc	ammesse	100	
Residence	Td	ammesse	100	
Case per ferie	Te	ammesse	100	
Villaggio turistico	Tf	non ammesse		
Campeggio	Tg	non ammesse		
Residenza turistica	Th	ammesse	100	
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30	
Studi professionali	Db	ammesse	30	300 sul lotto
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			

Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30	250 per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	ammesse	30	600 per attività
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed espos. merceolog.	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	30	300 sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	30	300 sul lotto
Attività non ricon. in ambiti di pian	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	non ammesse		
Allev. zootecnici familiari	Ab	non ammesse	100	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	100	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezz. culturale per lo spett.	Sb	ammesse	100	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100	
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse		
Attrezz. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

3. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

4. modalità d'intervento

I limiti per le modalità di intervento sottoesposti vanno integrati con quanto al successivo punto 14.

Destinazioni		manut ordin straord	restauro e ris. conser.	ristrutt edilizia	ristrutt urbanis	ampliament o	riconversio ne	ricostruzion e	cambio destin d'uso	nuova costruzione
RESIDENZA	R									
Res.extra agri.	R a	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA	-	PC/ DIA	PC/ DIA	PC/ DIA
TURISTIC	T									
Alberghi	Ta	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA
Albergo res	Tb	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA
Motel	Tc	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PA
Residence	Td	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PA
Case per ferie	Te	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PA
Residenza turistica	Th	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PC
DIREZION	D									
Complessi per uffici	D a	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA
Studi profes	D b	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PC/ DIA
COMMER	C									
Esercizi di vicinato	C a	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PC/ DIA
Media distribuzione di vendita	C b	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PC/ DIA
Centro com	C d	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA
Pubbl. eserc	Cf	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC	PC	PC
PRODUZIONE	P									
Artigianato di servizio	P b	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA	PC/ DIA
Attività non ricon.in ambiti di piano	Pc	PC/DIA	PC/ DIA				P A			
SERVIZIO TEMPORANEO	S									
Attrezzat. culturale per lo spett.	S b	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA
Parcheggi privati	Sc	PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PA	PC/DIA		PA	PA	PA

SERV.PUBB	S P								
Tutti		PC/DIA	PC/ DIA	PC/ DIA	PC/DI A	PC/DIA		PC/ DIA	PC/ DIA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

PARAMETRI EDILIZI

5. indici

		indice		Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
		Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	1.00	Si	20%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,40		10%
%	Rapporto di verde profondo	20		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predeterminata			
Mq	Copertura predeterminata			
Altezza	Allineamenti	Mantenimento preesistente dell'altezza prescritta	Mantenimento dell'altezza eccedente	
7,50	No	No		

6. Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 O come da convenzione

7. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 O in aderenza

8. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'AC per allineamento

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistenza distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 e a 10,00 mt fatta salva la presenza di pareti finestrate alla quota del soprizzo.

9. Distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 6)**10. recinzioni**

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.

H. recinzioni

- su strade pubbliche: - per superficie opaca: 0,80 mt
- per superficie trasparente: 1,20 mt
- su confini privati - per superficie opaca: 0,80 mt
- per superficie trasparente: 1,20 mt
- in omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.

10.2 in caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

11. muri di sostegno/recinzioni

11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20

H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
- verso confini privati - con altezza massima di 3,00 mt

con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

12. parcheggi pertinenziali

12.1 L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio.

12.2 Alla luce delle condizioni idrogeologiche connesse all'altezza della falda sarà possibile, negli spazi aperti degli immobili, la realizzazione di parcheggi pertinenziali, in deroga ai parametri di volume e superficie coperta, secondo le seguenti condizioni:

- a confine a condizione che l'intradosso della soletta di copertura non superi l'altezza fuoriterra di ml 2,40 e nel rispetto delle distanze minime da Codice Civile.

- in aderenza nel caso di esistenza a confine di fabbricati con caratteristiche accessorie e con altezza inferiore a ml 3,00.

- a ml 5,00 da pareti di fabbricati non accessori fatti salvi i disposti del DM 1444/68

- in aderenza al fabbricato principale garantendo la distanza di ml 3 dal confine e l'altezza massima interna di ml 2,40.

12.3 L'utilizzo dei contenuti di deroga del presente articolo potrà essere esercitato per gli interventi di adeguamento di edifici esistenti previa trascrizione di vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa e nel caso di deroga dai confini assenso formale della proprietà finitima. Per gli interventi di nuova costruzione il vincolo di pertinenzialità per l'utilizzo delle deroghe di quanto sopra è considerato implicito al titolo abilitativi della costruzione.

13. altre norme

13.1 Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.

La normativa locale edilizia di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

13.2 Potranno essere posizionati manufatti adibiti a ripostiglio ricovero attrezzi per giardinaggio aventi superficie coperta massima di mq 10 altezza =< di ml 2,30, realizzati in legno secondo caratteristiche costruttive e di decoro da autorizzare espressamente dall'UTC. Tali manufatti avranno caratteristiche di facile amovibilità e non costituiscono limitazione ai parametri edilizi a condizione che un atto unilaterale d'impegno del richiedente confermi la rimozione a semplice richiesta da parte dell'UTC nel caso di verificata non osservanza alle necessità di decoro e/o a contenziosi legali insorgenti anche con terzi.

14. Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto sotto specificato e demandando alle valutazioni di compatibilità di impatto paesistico la definizione puntuale del superamento entro il massimo del 20% dei parametri edilizi riferiti ad altezza massima e superficie coperta.

Il Piano individua preventivamente alcune porzioni del territorio urbanizzato residenziale da assoggettare in via preordinata a Piano Attuativo o Piano di Recupero (successivo punto 15) fatti salvi i disposti di cui alla normativa per i nuclei di antica formazione, tuttavia per interventi edilizi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali interessanti **volumetrie maggiori a mc 1500**, o attività terziarie che interessino quote delle slp superiori a 600 mq da ridursi a 300 nel caso di compresenza con la destinazione residenziale, vige l'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo anche al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso. I limiti sopradetti vengono innalzati del 20% nel caso di soli interventi di ristrutturazione.

Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

Obiettivo principale dei Piani Attuativi è la valorizzazione e miglioramento della morfologia del tessuto edilizio di contesto da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione (limitatamente alle porzioni di edifici e ai manufatti di recente costruzione) e della nuova edificazione (limitata al solo completamento dell'impianto tipologico), il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia- architettonica adeguata al contesto paesaggistico di riferimento.

Le tipologie dello strumento attuativo varieranno, come sotto indicato, in presenza di interventi che prevedano, anche parzialmente, la ricostruzione o la nuova costruzione.

Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale.

14.1 Soggetti a Piano Attuativo

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici recenti e/o lotti liberi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività anche congiunta di ricostruzione e/o nuova costruzione.

E' consentita l'edificazione con destinazione residenziale secondo l'indice territoriale di zona coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo.

L'altezza massima potrà essere di m 10,50.

Una quota del 15% del volume insediabile dovrà essere destinato ad edilizia residenziale convenzionata.

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 25 comma 3 fatte salve le seguenti destinazioni complementari che complessivamente non potranno superare il 20% della volumetria prevista:

- Ta - Alberghi
- Tb - Albergo residenziale
- Td - Residence
- Db - Studi professionali
- Ca - Esercizi di vicinato
- Cf - Pubblici esercizi
- Pb - Artigianato di servizio

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il Piano definirà la quota di monetizzazione delle necessità definite dal Piano dei Servizi.

Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale.

Inoltre, l'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto di media tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto

In fase di approvazione dei P.A. si procederà alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, nonché alle eventuali procedure ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica;

14.2 Soggetti a Piano di Recupero

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici costruiti anteriormente al 1950 e che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività di ristrutturazione con ampliamento eventuale entro i limiti del 20% dell'edificio esistente.

E' consentita l'edificazione con destinazione residenziale secondo l'indice territoriale di zona coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo. I preesistenti volumi eccedenti tali parametri sono mantenuti.

L'altezza massima potrà essere di m 10,50 o coincidente con l'esistente.

Una quota del 10% del volume insediabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 25 comma 3 fatte salve le seguenti destinazioni complementari che complessivamente non potranno superare il 20% della volumetria prevista:

- Ta - Alberghi
- Tb - Albergo residenziale
- Td - Residence
- Db - Studi professionali

- Ca - Esercizi di vicinato
- Cf - Pubblici esercizi
- Pb - Artigianato di servizio

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il piano definirà la quota di monetizzazione delle necessità definite dal piano dei servizi.

Il Piano di Recupero dovrà, quindi, perseguire gli obiettivi generali della normativa riferita agli edifici rurali storici esterni al centro storico di cui alle presenti.

Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite di cui al primo capoverso del presente, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.

15 Ambito obbligatoriamente soggetto a Piano Particolareggiato "PPA piazza municipio"

Si tratta di un ambito la cui riqualificazione e riorganizzazione è ritenuta strategica per il conseguimento degli obiettivi generali di sviluppo e valorizzazione del tessuto urbano.

Obiettivo principale è la creazione di uno spazio di aggregazione aperto di grande qualità urbana (piazza) oggi assente anche al fine di aumentare il decoro civico degli edifici prospicienti (municipio ecc) che saranno comunque oggetto d'intervento di valorizzazione. Risulta altresì necessario riorganizzare gli spazi aperti per la sosta ed il transito veicolare e pedonale. L'intervento dovrà rapportarsi con i limitrofi PPA ricadenti in zona centro storico.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento aggiuntiva di mc 7500 attribuito alle proprietà comunali anche con finalità di risorsa economica per la realizzazione degli interventi di arredo urbano, le destinazioni principali saranno uffici e servizi pubblici e , residenziale.

La destinazione terziaria non potrà superare il 50% dei volumi complessivi e saranno compatibili le seguenti destinazioni puntuali previste dalla normativa generale:

- "Ra" -Res. extra agricola;
- "R b" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;
- "Da" -Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;
- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP"a - Parcheggi pubblici;
- "SP"b - Verde pubblico;
- "SP"c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP"d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP"e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP"f - Impianti d'interesse generale.

I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di un posto auto per ogni unità prevista ed afferenti almeno ai nuovi edifici, dovranno essere ricavati prevalentemente interrati.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

16 Ambiti obbligatoriamente soggetti a Programmi Integrati d'Intervento (PII01, PII02, PII04, PII06)

Si tratta di porzioni del territorio comunale interessate da edifici, in genere agricoli, dismessi o in corso di dismissione o di aree inutilizzate poste in ambito urbanizzato.

Obiettivo principale è la riqualificazione del patrimonio edilizio, anche attraverso la sostituzione dei corpi incongruenti con la zona urbana, l'integrazione e la valorizzazione dei tratti distintivi dell'architettura rurale urbana ancora presenti; risulta necessario altresì riorganizzare gli spazi pertinenziali e pubblici.

Tutti gli interventi dovranno dotarsi di standard di qualità aggiuntiva da attuarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi dall'A.C. in sede di adozione del PII, e secondo un valore economico corrispondente a 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento complessivo dall'applicazione dell'indice territoriale sul comparto di 0,75 mc/mq, la destinazione principale sarà residenziale.

La destinazione terziaria non potrà superare il 25% dei volumi complessivi e saranno compatibili le seguenti destinazioni puntuali previste dalla normativa generale:

- "Ra" - Res. extra agricola;
- "R b" - Res. Agricola;
- "Ta" - Alberghi;
- "Tc" - Motel;
- "Th" - Res. turistica;
- "Da" - Complessi per uffici;
- "Db" - Studi professionali;
- "Dc" - Uffici compl. ad altre attività;
- "Ca" - Esercizi di vicinato;
- "Cf" - Pubblici esercizi;
- "Pb" - Artigianato di servizio;
- "Sb" - Attrezz. Culturale per lo spett.;
- "Sc" - Parcheggi privati;
- "Sd" - Attrezzature sportive;
- "SP" a - Parcheggi pubblici;
- "SP" b - Verde pubblico;
- "SP" c - Scuole per l'istruzione inferiore;
- "SP" d - Servizi pubblici di livello comunale;
- "SP" e - Attrez. Pubbl. d'interesse generale;
- "SP" f - Impianti d'interesse generale.

I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di un posto auto per ogni unità prevista ed afferenti almeno ai nuovi edifici, dovranno essere ricavati prevalentemente interrati.

Il P.A. definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

PII06 di Via Orzinuovi: si prevede il conglobamento nel perimetro PII06 dell'area limitrofa in lato ovest e parallela a via Orzinuovi identificata come parcheggio di progetto con la sigla PP.a.002.P dal Piano dei Servizi, con adeguamento della potenzialità edificatoria proporzionalmente al Piano, specificando che in caso di inerzia da parte dei soggetti attuatori l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di ripristinare la previsione di cui all'adozione del P.G.T. a partire da mesi 6 dall'approvazione definitiva del P.G.T. medesimo.

17 Ambiti obbligatoriamente soggetti a Programmi Integrati d'Intervento adottati (PII03, PII05)

Si tratta di porzioni del territorio già soggette a piani adottati per le quali si confermano le previsioni e le modalità dei medesimi.

ART. 32 AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono gli ambiti per attività produttive esistenti o di completamento delle previsioni in corso, nei quali la destinazione principale è l'attività produttiva che si esplica in:

- ambiti Artigianali
- ambiti Industriali
- ambiti Industriali speciali

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.

Le attività commerciali e di servizio a supporto dell'attività produttive non possono occupare più 20%. Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 5/9/94.

1. obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

2. destinazioni

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
RESIDENZA				
Res.extra agri.	Ra	non ammesse		
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	ammesse	20% slp	120 x alloggio, massimo 2 indipendentemente dal n° di attività previste
Res. Non riconos. in ambiti di piano	Re	ammesse	preesistente	
TURISTICO				
Alberghi	Ta	non ammesse		
Albergo resid	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	ammesse	100%slp	
Residence	Td	non ammesse		
Case per ferie	Te	non ammesse		
Villaggio turistico	Tf	non ammesse		
Campeggio	Tg	non ammesse		
Residenza turistica	Th	non ammesse		
DIREZIONALE				
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici compl. ad altre attività	Dc	ammesse	20% slp	
COMMERCIALE				
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	50% slp	250 per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed espos. merceolog.	Ce	ammesse	100% slp	1.500 per attività

Publici esercizi	Cf	ammesse	20% slp	600 per attività
Distributori di carburante	Cg	non ammesse (salvo localizzazione specifica)		
PRODUTTIVO	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non ricon. in ambiti di piano	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	ammesse	100% slp	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	ammesse	100% slp	
AGRICOLO	A			
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	non ammesse		
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allev. Zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. Zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		

STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO				
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100% slp	
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse		
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse		
Inpianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

3. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

4. modalità d'intervento

Destinazioni		manut straord	restauro e ris. conser.	ristrutt edilizia	ristrutt urbanis	ampliamento	riconversion e	ricostruzione	cambio destin d'uso	nuova costruzione
RESIDENZ	R									
Res. Res. di servizio	Rd	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
Res non ricon. in ambiti di piano	Re	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
DIREZION	D									
Uffici compl ed altre attività	Dc	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
COMMER	C									
Eserc. vicinato	Ca	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
Autosaloni ed esposiz merceologiche	Ce	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
Pubbl. esercizi	Cf	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
PRODUTT.	P									
Artig.e industr	Pd	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
Depositi a cielo aperto	Pf	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
SERV TEMP LIBERO	S									
Parcheggi privati	Sc	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PA	PC/DIA	PA	PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
Tutti		PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA		PC/DIA/ PA	PC/DIA	PC/DIA/ PA

L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

In caso d'intervento di nuova costruzione o ricostruzione che prevedano edifici di slp = > di mq 4000 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.

PARAMETRI EDILIZI

6. Indici

		indice	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P. G.T.
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario			
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	100%	SI	+ 10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,55	SI	+ 10%
% Art. 5	Rapporto di verde profondo	15 %		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predeterminata			
Mq	Copertura predeterminata			

Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta	Tolleranza rispetto all'altezza prescritta nell'incremento della preesistente ai fini dell'art. 64 L.R.12/2005
10,50	NO	SI	NO

7. distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai >5,00 O come da convenzione

8. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 10,00 O in aderenza

9. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento o secondo DM 2/4/68 secondo Codice della Strada	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'AC per all'allineamento

Allineamento prevalente

I corpi di fabbrica su strada pubblica esistente o di P.G.T. dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di ml. 30 da entrambi i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

9. distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 6)

10. recinzioni

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.

H. recinzioni

- su strade pubbliche:
 - per superficie opaca: 1,00 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt
 - su confini privati
 - per superficie opaca: 1,00 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt
 - in omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento procedimento.
- In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

11. muri di sostegno/recinzioni

11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20

H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica
 - con altezza massima di 2,00 mt
 - verso confini privati
 - con altezza massima di 3,00 mt
- con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

12. parcheggi pertinenziali L. 122/89

12.1 Dovrà essere garantita la dotazione secondo l'applicazione del parametro minimo di 0,33 mq ogni mq di slp.

13. altre norme

13.1 Le acque meteoriche intercettate dalla copertura per intervento superiore a mq 500 dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale negli ambiti limitrofi.

13.2 La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.

In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

13.3 Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla normativa in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

13.4 Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.

La normativa locale edilizia di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

ART.33 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE**1. obiettivo del piano**

Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.e.i. e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione è subordinato alla dimostrazione di non possedere nel Comune o in Comuni contermini, degli immobili, siti in ambiti agricoli, adeguati o adeguabili all'uso per cui si richiede la nuova costruzione, nonché alla disponibilità di una quantità minima di area agricola localizzata nel Comune o in quelli immediatamente contermini di almeno 30.000 mq.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.62 della L.R. 12/2005.

2. destinazioni

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
RESIDENZA	R			
Res.extra agri.	Ra	non ammesse (vedi nota a piede tabella)		
Res. agricola	Rb	ammesse	Secondo indice specifico	Secondo indice specifico
Res. Extra agr. in ambiti agr.	Rc	Ammesse (Vedi nota a piede tabella)	preesistente	Preesistente
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non riconos. in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Alberghi	Ta	non ammesse		
Albergo resid	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Residence	Td	non ammesse		
Case per ferie	Te	non ammesse		

Villaggio turistico	Tf	non ammesse		
Campeggio	Tg	non ammesse		
Residenza turistica	Th	non ammesse		
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
COMMERCIALE	C			
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed espos. merceolog.	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	ammesse	preesistente	preesistente
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non ricon. in ambiti di pian	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	ammesse	Secondo indice specifico	
Allevam zootecnici familiari	Ab	ammesse	Secondo indice specifico	

Allev. zootecnici non intensivi	Ac	ammesse	Secondo indice specifico	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	ammesse		
Attività agrituristica	Af	ammesse	100	
Serre fisse	Ae	ammesse	Rapporto di copertura del 20%	
SERV. TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse		
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	non ammesse		
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	non ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

3. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

4. modalità di intervento

Destinazioni		manut straord	restauro e ris. conser.	ristrutt edilizia	ristrutt urbanis	ampliament o	riconversio ne	ricostruzion e	cambio destin d'uso	nuova costruzione
RESIDENZ	R									
Res. agricola	Rb	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Res. Extra agr. In ambiti agr	Rc	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/ DIA	PC/DIA	-	-
TURISTICO	T									
Attività agritur	Ti	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/ DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
PRODUTT.	P									
Prod.extra agr. In zona agr.	Pa	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	-	PC/DIA	-	-
AGRICOLO	A									
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allevam . zootec famil	Ab	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allev. Zootecnici non intensivi	Ac	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allev. zootecn intens	Ad	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Serre fisse	Ae	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
Tutti										

1. L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

PARAMETRI EDILIZI

5. Indici

		DESTINAZIONI						Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.	
		Rb	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ti	Rc	Pa
Mc/mq	Indice territoriale									
Mc/mq	Indice fondiario	0,03						si	1) 2) 3)	no
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente									
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria									no
Mq/mq	Rapporto di copertura			0,10			0,20	si		no
% Art. 5	Rapporto di verde profondo									
Mc	Volume predeterminato									
Mq	Utilizzazione predeterminata									
Mq	Copertura predeterminata									

- 1) Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza agricola ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione. E' consentito un aumento minimo una tantum pari a 100 mc e **comunque nei limiti non superiori del 20% del volume esistente**, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente.
- 2) Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 5 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo art.35

Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta
7,50	-	si

6.Distanza dai confini

Piano attuativo		P.C o DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	mai < a 5 ml

7.distanza dagli edifici

Piano attuativo		P.C o DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Pari a H/2, mai < 10,00 O in aderenza

8.distanza dalle strade

Piano attuativo		P.C DIA
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Secondo codice della strada o comunque > 5 mt

9. distanza da ambiti di piano in generale = distanza dai confini di cui al precedente punto 6); in funzione delle destinazioni Aa, Ab, Ac, Ad come da successiva tabella

Destinazioni	Distanza da edifici resid. sparsi	Distanza da ambiti omogenei					Distanza da Servizi pubblici
		A Nucleo di antica forma zione	ambiti residen ziali alta densità	ambiti reside nziali bassa densità	zone di edilizia consoli data per attività produttive	ambiti destinat e all'agric oltura	
Aa	50 mt	-	-	-	-	-	
Ab	50 mt	50	50	50	50	-	50
Ac	50 mt	200	200	200	200	-	200
Ad	100 mt	500	500	500	500	-	500

Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

10. recinzioni

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

su strade pubbliche: - per superficie opaca: 0,80 mt

per superficie trasparente: 2,00 mt

su confini privati - per superficie opaca: 2,80 mt

- per superficie trasparente: -

10.2 in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 11.1 punto 2 non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

11. muri di sostegno

11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20

Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt

verso confini privati - con altezza massima di 2,00 mt

12. parcheggi pertinenziali L. 122/89

12.1 per i nuovi edifici, indipendentemente dall'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà essere garantito il reperimento di un posto auto ogni alloggio

13. Disposizioni particolari

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art.30.6.5 e nel caso, di cui all'art.30.6.2bis, sempre secondo i limiti di cui al successivo art.35.

13.1 Allevamenti

Per allevamenti intensivi si intendono gli allevamenti che superino i 200 U.B.A. (unità bovine adulte), che ricavano all'interno dell'azienda una produzione di unità foraggifere e cerealicole inferiori al 35% del fabbisogno complessivo dell'allevamento e che in relazione allo smaltimento liquami superino il rapporto tra peso vivo e superficie aziendale di 40 q.li/Ha. Il permesso di costruire per allevamenti di carattere intensivo secondo i criteri sopra indicati, sia che trattasi di nuovi insediamenti, di ampliamento o di ristrutturazione di impianti esistenti, potrà essere rilasciato con stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale, atta a garantire il corretto insediamento dell'impianto con particolare riguardo alla adeguata depurazione e smaltimento dei liquami e rifiuti organici.

Sono vietate le recinzioni, ove queste fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo da non recare ostacolo al passaggio della fauna selvatica, inoltre non potranno superare l'altezza di ml. 1,00.

I materiali provenienti dagli espurghi e depositati sul fondo dei canali, dovranno essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Idrico interessato dall'espurgo.

E'consentita la recinzione dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate.

13.2 Caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in zona agricola.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui all'art. 8.2.8 "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui all'allegato PR2A "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art.30.6.5 e nel caso, di cui all'art.30.6.2bis

ART.34 – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

1. obiettivo del piano

Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

2. destinazioni

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
RESIDENZA	R			
Res. extra agri.	Ra	non ammesse (vedi nota a piede tabella)		
Res. agricola	Rb	ammesse	Secondo indice specifico	
Res. Extra agr. in ambiti agr.	Rc	Ammesse (vedi nota a piede tabella)	preesistente	
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non riconos. in ambiti di piano	Re	non ammesse		
	T			
TURISTICO				
Alberghi	Ta	non ammesse		
Albergo resid	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Residence	Td	non ammesse		
Case per ferie	Te	non ammesse		
Villaggio turistico	Tf	non ammesse		
Campeggio	Tg	non ammesse		
Residenza turistica	Th	non ammesse		
	D			
DIREZIONALE				
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		
	C			
COMMERCIALE				
Esercizi di vicinato	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed espos. merceolog.	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
	P			
PRODUTTIVO				
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	ammesse	preesistente	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non ricon. in ambiti di pian	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
AGRICOLO	A			

Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	non ammesse	Secondo indice specifico	
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac			
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	ammesse	100	
Serre fisse	Ae	ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	non ammesse		
Parcheggi privati	Sc	non ammesse		
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	non ammesse		
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	non ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

- 1) Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza agricola ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione. E' consentito un aumento minimo una tantum pari a 100 mc e **comunque nei limiti non superiori del 20% del volume esistente**, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente.
- 2) Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 5 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo art.35

3. standard urbanistici

Non sono previsti interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo

4. modalità di intervento

Destinazioni		manut ordin straord	restauro e ris. conser.	ristrutt edilizia	ristrutt urbanis	ampia mento	rico nve rsio ne	ricostru zione	cambio destin d'uso	nuova costruzi one
RESIDENZ	R									
Res.agricola	Rb	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Res. Extra agr. in ambiti agr	Rc	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/ DIA	PC/DIA	-	-
TURISTICO	T									
Attività agritur	Ti	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/ DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
PRODUTT.	P									
Prod. extra agr. in zona agr.	Pa	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	-	PC/DIA	-	-
AGRICOLO	A									
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allevam. zootec. famil	Ab	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allev. Zootecnici non intensivi	Ac	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Allev. zootecn intens	Ad	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
Serre fisse	Ae	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA
SERVIZI PUBBLICI	SP									
		PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA	-	PC/DIA	PC/DIA	PC/DIA

2. L'applicazione delle modalità di intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PA = Piano attuativo: piano di recupero, piano particolareggiato e piano di lottizzazione

PC = Permesso di costruire

DIA = Denuncia Inizio Attività

PCc = Permesso di costruire convenzionato

PARAMETRI EDILIZI**5. indici**

Gli indici sotto specificati sono applicabili meramente in zone contigue agli insediamenti esistenti.

		DESTINAZIONI			Manteniment o dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P. G.T.	
		Rb	Aa; Ab; Ac; Ad	Ae	Ti	Rc	Pa
Mc/mq	Indice territoriale						
Mc/mq	Indice fondiario	0,01	0	0	si		no
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente						
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria						no
Mq/mq	Rapporto di copertura	0	0,05	0,10	si		no
% Art. 5	Rapporto di verde profondo						
Mc	Volume predeterminato						
Mq	Utilizzazione predetermin.						
Mq	Copertura predeterminata						

L'area potrà essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l'insediamento di attività agricole in "zona agricola produttiva", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

Sono comunque consentiti gli ampliamenti degli edifici e dei complessi produttivi esistenti.

Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta	Tolleranza rispetto all'altezza prescritta nell'incremento della preesistente ai fini della L.R. 22/00
7,50	-	si	

6. Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	mai < a 5 ml

7. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Pari a H/2, mai < 10,00 O in aderenza

8. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
-	-	Secondo codice della strada

9. distanza da ambiti di piano in generale = distanza dai confini di cui al precedente punto 6); in funzione delle destinazioni Aa, Ac, come da successiva tabella

Destinazioni	Distanza da edifici resid. Sparsi	Distanza da ambiti omogenee					Distanza da Servizi pubblici
		A Nucleo di antica formaz ione	ambiti reside nziali alta densit à	ambiti reside nziali bassa densit à	edilizia consoli data per attività produtt ive	ambiti destinate all'agricol tura	
Aa	50 mt	-	-	-	-	-	
Ac	50 mt	100	100	100	100	-	100

Limitatamente all'eventuale edificio/i a destinazione 3Rb, per le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere applicati i limiti e le condizioni di seguito riportate:

10. recinzioni

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. E raccordati alle recinzioni con opportuni svassi:

H. recinzioni

- su strade pubbliche:
 - per superficie opaca: 0,80 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt
- su confini privati
 - per superficie opaca: 0,80 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt

10.2 in caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

11. muri di sostegno

A servizio di movimentazioni e modificazioni dell'assetto originario del terreno comunque coerenti con i contenuti dell'allegato PR 2 A "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20

H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica
 - con altezza massima di 2,00 mt
 - verso confini privati
 - con altezza massima di 3,00 mt
- con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

12. parcheggi pertinenziali L. 122/89

12.1 per i nuovi edifici, indipendentemente dall'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà essere garantito il reperimento di un posto auto ogni alloggio

13. Disposizioni particolari

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art.30.6.5 e nel caso, di cui all'art.30.6.2bis, sempre secondo i limiti di cui al successivo art.35.

E' consentita

- l'edificazione di chioschi per il ristoro e la sosta lungo i sentieri pedonali o le piste ciclabili;
- la realizzazione di parcheggi in funzione delle piste ciclabili senza l'impiego di superfici impermeabili e opportunamente alberate;
- chioschi per uffici di informazioni a turisti che si rivolgono alle attività agrituristiche.

E' vietata qualsiasi edificazione a scopo residenziale.

Non sono consentite operazioni di movimentazione di terra né la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti.

E' consentita la recinzione delle proprietà esclusivamente utilizzando staccionate in legno con un'altezza massima di mt. 1,00.

Sono consentite opere di recinzione o di sostegno dei terrazzamenti esistenti con murature in pietrame a condizione che non superino l'altezza di mt. 1,00 e siano sviluppate parallelamente al fronte dei terrazzamenti i mai in ogni caso ortogonalmente.

Le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito.

E' vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica.

E' vietata l'attività di discariche di qualsiasi tipo.

Non è consentito l'abbattimento di alberi aventi diametro di almeno 30 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno e che comunque garantisca una densità di almeno 1 soggetto ogni 10 mq.

E' consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui all'art. 8.2.8 "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui all'allegato PR2A "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art.30.6.5 e nel caso, di cui all'art.30.6.2bis

ART. 34 bis – AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO PER CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO

Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto.

Per gli edifici esistenti in tale zona vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo. Per gli edifici con destinazione agricola dismessa ai sensi del precedente art.33.5.2 valgono le possibilità d'intervento di cui all'art.35 delle presenti.

ART. 35 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA

1. obiettivo del piano

Sono immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola o appositamente individuati in cartografia alle tavv.PR1 e PR2, per i quali il piano prevede una destinazione prevalentemente come residenza di valenza paesistica-ambientale con l'obiettivo del miglioramento paesistico dello stato di fatto.

Si tratta, dunque, dei nuclei rurali e/o edifici che, al di là delle eventuali modificazioni dei singoli, mantengono il ruolo ed il valore di elementi costitutivi del paesaggio agricolo.

In molti casi tali edifici ex-agricoli non hanno subito notevoli trasformazioni o modificazioni e mantengono quasi immutate le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali.

2. destinazioni

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammmissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
RESIDENZA	R			
Res.extra agri.	Ra	ammesse	100	
Res. Agricola	Rb	ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non riconos.in ambiti di piano	Re	non ammesse		
TURISTICO	T			
Alberghi	Ta	ammesse	100	
Albergo resid	Tb	ammesse	100	
Motel	Tc	ammesse	100	
Residence	Td	ammesse	100	
Case per ferie	Te	ammesse	100	
Villaggio turistico	Tf	non ammesse		
Campeggio	Tg	non ammesse		
Residenza turistica	Th	ammesse	100	
DIREZIONALE	D			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30	
Studi professionali	Db	ammesse	30	300 sul lotto
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesse		

COMMERCIAL	C			
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30	250 per attività
Media distribuzione di vendita	Cb	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Autosaloni ed espos. merceolog.	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	100	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
PRODUTTIVO	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
Artigianato di servizio	Pb	ammesse	40	300 sul lotto
Attività non ricon.in ambiti di pian	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
AGRICOLO	A			
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	ammesse		
Allevam zootecnici familiari	Ab	non ammesse	100	
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse	100	
Allev. zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	ammesse		
Parcheggi privati	Sc	ammesse		
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	non ammesse		
SERVIZI PUBBLICI	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione inferiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse		
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	ammesse		

3. standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

4. modalità d'intervento, limiti e condizioni

Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall'attività agricola da almeno 5 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo secondo i seguenti limiti ed avendo come parametro urbanistico la Superficie Lorda di Pavimento complessiva dei piani:

Limiti:

- potranno essere realizzate unità con **destinazioni residenziali** riutilizzando come massimo il **30%** della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.
- potranno essere realizzate **attività turistico ricettive e/o ristorative** riutilizzando come massimo il **70%** della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.
- nel caso di presenza mista di destinazioni la quota massima complessiva di riconversione non potrà comunque superare il 70% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti.
- le disponibilità eccedenti della superficie lorda di pavimento esistente potranno essere adibite ad accessori aperti.

Le altre destinazioni non agricole preesistenti potranno essere oggetto di sole opere di manutenzione.

5. modalità condizionate d'intervento:

- nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 400 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di **Piano di Recupero** che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri residenti.
- Ogni intervento soggetto a piano attuativo sarà condizionato alla dotazione-realizzazione di opera di standard di qualità aggiuntivi secondo i rapporti economici e le modalità di cui agli Ambiti di Trasformazione Residenziale del Documento di Piano.

6. Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai >5,00 O come da convenzione

7. distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 O in aderenza

8. distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt fatto salvo deroghe imposte dall'AC per allineamento

9. Distanza da ambiti di piano

= distanza dai confini di cui al precedente punto 6)

10. Recinzioni

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. E raccordati alle recinzioni con opportuni svassi:

H. recinzioni

- su strade pubbliche:
 - per superficie opaca: 0,80 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt
- su confini privati
 - per superficie opaca: 0,80 mt
 - per superficie trasparente: 1,20 mt
- arretrare di 1 mt salvo omogeneità di allineamento se indicate dal responsabile del procedimento

10.2 in caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

11. muri di sostegno/recinzioni

11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20

H. muri di sostegno:

- Su strada pubblica
 - con altezza massima di 2,00 mt
 - verso confini privati
 - con altezza massima di 3,00 mt
- con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

12. parcheggi pertinenziali L. 122/89

12.1 L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio.

13. altre norme

13.1 tutela e valorizzazione dei caratteri identificativi del patrimonio edilizio storico-agricolo

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, l'edificazione (derivata da demolizione e ricostruzione di manufatti recenti, ivi compresi gli interventi sul patrimonio esistente, sarà subordinata al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui all'art. 8.2.8 "Cascine e/o manufatti di servizio" di cui all'allegato PR2A "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico-culturali del paesaggio".

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all'art.30.6.5 e nel caso, di cui all'art.30.6.2bis

ART. 36 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

In attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, sono ambiti destinati ai servizi pubblici del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

I simboli contenuti nelle tavole del P.G.T. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree degli ambiti S.P. da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali e delle aree destinate alla realizzazione e gestione da parte di privati - con le prescrizioni e modalità di cui al successivo articolo 42 - di attrezzature sportive.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti negli ambiti- immobili destinati a servizi sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione degli ambiti SP ha, nella planimetria di P.G.T., carattere indicativo.

Il progetto di attuazione di una lottizzazione convenzionata dovrà comprendere anche lo studio planivolumetrico delle attrezzature relative agli ambiti – immobili destinati a servizi che sarà dimensionato secondo le dotazioni unitarie minime previste dal Piano dei Servizi o secondo la maggiore misura risultante graficamente dalle tavole di piano. La previsione dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.G.T. sono indicativamente destinate a zona S.P.

**ART. 36.1 – AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI -
NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI
ATTREZZATURE**

In detti ambiti gli interventi saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.

Nell'ambito del Nucleo di antica formazione l'utilizzazione degli ambiti- immobili destinati a servizi. sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero centro storico.

Fuori dal Nucleo di antica formazione, per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti- immobili destinati a servizi, valgono le norme seguenti:

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Gli ambiti- immobili destinati a servizi si suddividono in:

- a)** chiese e centri parrocchiali, oratori (Attrezzature Religiose – AR);
- b)** unità sanitarie, comprendenti: poliambulatorio, servizio di medicina preventiva e scolastica, igiene e profilassi, consultori di igiene mentale, farmacie, clinica veterinaria ecc. (Attrezzature Sanitarie – SA);
- c)** centri socio-culturali comprendenti: servizio sociale, biblioteca, sale da gioco, riunione, proiezione, musica, eventuali servizi di interesse pubblico di quartiere (Attrezzature Culturali – CU)
- d)** infrastrutture tecnologiche di servizio pubblico (Impianti Tecnologici – IT)
- e)** stazione rifornimento, Cimitero, Posta, Banca (Servizi di interesse pubblico – IP)
- f)** sistema di servizi civici ed amministrativi, municipio (Attrezzature Pubbliche – AP)
- g)** pozzo comunale, depuratore, isola ecologica, antenna ripetitore (Impianti tecnologici – IT)
- h)** pista ciclabile, percorso pedonale, Fermata trasporto pubblico (Mobilità e trasporti –MT)
- i)** negozi, centro commerciale (Attrezzature per attività varie, AV)
- l)** edilizia residenziale pubblica (Attrezzature sociali SS)

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00 , salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

IS - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

- Asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Indice di densità fondiaria: Massimo 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto.

Distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti

Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni.

VE - PARCHI, VERDE, SPAZI APERTI

Si distinguono in:

a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla ecc.).

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

b) Parco / Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

c) Aree di risulta: sono spazi aperti di natura per lo più interstiziale o interclusa fra le connessioni infrastrutturali o spazi filtro verdi tra attrezzature tecnologiche e di servizio.

AS - ATTREZZATURE SPORTIVE

a) Aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt 4,00. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1. l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
2. la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;
3. siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

PP - PARCHEGGI PUBBLICI

Appartengono a questa categoria i parcheggi in ambito di attrezzature e spazi di uso pubblico, all'interno dei quali vanno previsti in posizione perimetrale, un numero adeguato di stalli..

La superficie che sarà destinata al parcheggio non potrà essere superiore al 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area S.P.3.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LINEE ELETTRICHE

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

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

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

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

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al d.P.R. 380 del 2001.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i permessi di costruzione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti:

distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 kV \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 kV \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 kV \geq 28 m da qualunque conduttore della linea.

Devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire e/o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

ART.37- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E PERIMETRAZIONI “DI RISPETTO”

Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

37.1 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)

37.1.1 ANT PER CONTROLLO URBANISTICO

Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto.

Per gli edifici esistenti in tale zona vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo. Per gli edifici con destinazione agricola dismessa ai sensi del precedente art.35.5.2 valgono le possibilità d'intervento di cui all'art.35 delle presenti.

37.1.2 ANT PER TUTELA ASSOLUTA

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni storico-culturali e paesaggistici significativi o coincidenti con i medesimi, non funzionali all'attività agricola e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili della stato di fatto fatta salva la possibilità, paesisticamente da verificare, di rimboschimento.

Per gli edifici esistenti in tale zona vigono le norme di cui la precedente punto 39.1.1

37.2 PERIMETRAZIONI “DI RISPETTO”

37.2.1 PERIMETRAZIONE DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Negli ambiti di rispetto stradale indicate graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Le strade individuate nel PGT hanno valore di indicazione fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.

Le strade sono classificate secondo la seguente gerarchia :

a - Strade con funzione intercomunale (provinciale BS 235) con sezione minima di ml. 15,00 e con ml. 30,00 di fascia di rispetto a partire dal ciglio stradale;

b - Strade primarie con funzione comunale per traffico di scorrimento veloce con sezione minima di ml.11,00;

c - Strade secondarie con funzione comunale per traffico locale. Tali strade sono individuate parzialmente nelle tavole di PGT, l'individuazione specifica sarà fatta negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

Gli elaborati del Piano Viario dovranno normare per le varie classi di strade:

- le caratteristiche tecniche
- le intersezioni
- le distanze tra gli accessi.

In caso di strade a fondo cieco, dovrà essere prevista una piazzola terminale di giro, idonea alla manovra di un autocarro, con raggio non inferiore a 8,00 metri.

Non saranno ammissibili interventi che non prevedano una corretta regimazione delle acque o che, provocando sterri e/o riporti di terreno, non prevedano dettagliate modalità e tempi di ripristino

dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime.

37.2.2 PERIMETRAZIONE A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In questa zona gli interventi di nuova costruzione, o riguardanti gli edifici esistenti sono consentiti previa le analisi di cui allo studio geologico allegato e previa l'osservanza di quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003.

Per quanto riguarda l'area di rispetto per sorgenti o pozzi di emungimento è di ml 200 di raggio dal punto di captazione e la zona di tutela assoluta è di ml 10 di raggio dallo stesso (D.L. 11/05/1999 n°152 art. 21 comma 4-7 e D.L. 18-08-2000 n°258).

Per eventuali interventi previsti o già esistenti di adeguamento interni alla fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere rispettati i requisiti costruttivi per condotti fognari come previsti dalla normativa vigente (a tenuta con doppia tubazione a camicia) ai sensi della delibera 4.2.77 del CITA, del D.L.gs 152/99 e dalla D.G.R. 10.4.2003 n.7/12693, convogliando il loro recapito in pubblica fognatura.

Per le aree di rispetto dagli elettrodotti, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003. L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto anche di media tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la specifica fascia di rispetto.

Per le aree di rispetto dal depuratore si deve prevedere una distanza di 100 ml.

Negli ambiti produttivi speciali sono ammessi nella zona di rispetto del depuratore i soli impianti di depurazione volti a tutelare l'ambiente dalle lavorazioni in atto.

Per la fascia di tutela degli impianti soggetti ad alto rischio di incidente rilevante si rimanda ai contenuti del precedente art. 33.2.

37.2.3 PERIMETRAZIONE DI RISPETTO CIMITERIALI

Gli ambiti a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei morti; queste devono essere temporanee-amovibili e non incorporate nel terreno, come da circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 1-10-1985.

La concessione o l'autorizzazione di cui sopra saranno a titolo precario.

CIMITERI di	AREA DI RISPETTO ml
Barbariga, Frontignano	200,00 ml

In tali ambiti, indicate graficamente nelle tavole del PGT, non è consentita alcuna edificazione né fuori, né entro terra. Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO IV - PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

ART. 38 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in ambiti classificate ambiti –immobili destinati a Servizi; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti

Rapporto di copertura: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline

Altezza massima: mt. 6,00

Indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.

Distanza dai confini: minima mt. 10,00

Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime degli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

I distributori di carburante esistenti sono individuati cartograficamente. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo di antica formazione e negli ambiti ad alta, media e bassa densità e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

ART. 39 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONE E/O RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI

39.1 Installazione di nuovi impianti fissi di telecomunicazione

Ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale 11 del 11/05/2001, vengono individuate le aree in cui è possibile l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la televisione.

Tali aree sono sottoposte alla specifica normativa regionale sopra richiamata e successivi aggiornamenti e riguardano le porzioni di territori non ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica alta di cui alla Tav.DP12.7.o comunque in prossimità di componenti della rilevanza paesistica così come indicate dal piano.

Non possono, contrariamente, essere installati impianti fissi di telecomunicazioni e per la televisione in ambiti di territorio ai quali è assegnata la classe di sensibilità paesistica 4 e 5; per gli ambiti di classe di sensibilità 3, invece, sarà necessario uno studio di contesto che supporti la valutazione di impatto paesistico. La motivazione della proposta dovrà adeguatamente giustificare l'assenza di alternative localizzative in altre zone.

39.2 Installazione di nuovi impianti fissi di ricezione radio televisiva

Principi generali per l'installazione delle antenne

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge a tutela della sicurezza degli impianti.

Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.

Impianti centralizzati

Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.

Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.

Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

Impianti singoli

Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione di cui al punto 4.8.7.e.

Collocazione antenne

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile (fatto da dimostrare nell'ambito della Denuncia di inizio attività di cui al successivo articolo 4.8.7.g), l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate prima di procedere alla denuncia di inizio attività per la installazione.

Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:

- all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;
- sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

Dimensioni, colore, logo e strutture di sostegno delle antenne paraboliche

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime:120 cm. di diametro per impianto collettivo e

100 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il Servizio Edilizia Privata.

Esame dell'impatto paesistico

Nelle zone del centro storico le antenne paraboliche, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggette all'esame dell'impatto paesistico, così come previsto dall'art 6 delle N.T.A. del piano paesistico comunale.

Inoltre la colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura e tali elementi dovranno essere prescrittivamente indicati negli elaborati di corredo alla Denuncia di Inizio Attività.

Titolo abilitativo

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari avviene previa denuncia di inizio attività prodotta al Servizio Edilizia Privata del Comune di Barbariga, corredata da elaborati grafici e descrittivi contenenti la documentazione necessaria attestante la conformità della installazione stessa al presente articolato.

Antenne non conformi al presente articolato - Sanzioni

Le responsabilità dell'applicazione del presente articolato sono a carico dei singoli proprietari degli apparati di ricezione, degli amministratori di immobili, se trattasi di antenne condominiali, e degli installatori.

A seguito dell'approvazione del presente atto, l'installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolato ed in mancanza o difformità dalla denuncia di Inizio Attività, è soggetta ad una sanzione amministrativa da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

Interventi sugli apparati esistenti

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.

Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche potranno avvenire solo in conformità del presente articolato.

39.3 Installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi

tecnologici

Impianti tecnologici in generale

Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc...), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nel centro storico, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione funzionale degli edifici, è opportuno che esso si inserisca completamente all'interno degli ambienti.

Impianti di condizionamento o climatizzazione

Per gli impianti in locali pubblici di uso commerciale o direzionale, o comunque aventi capacità di raffreddamento complessivamente superiore a 5 kW, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione. L'esame della richiesta compete all'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata che, entro 30 giorni dalla data di presentazione potrà:

- a. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
- b. imporre prescrizioni tecniche;

c. vietare l'installazione se in contrasto con il presente articolato normativo. Il silenzio, trascorsi detti 30 giorni, ha il valore di assenso.

Per gli impianti in unità abitative ad uso privato, residenziale inferiore a 5 kW, non occorre autorizzazione, salvo il caso di cui al punto 4.8.8.c.

Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti.

Modalità di collocazione degli impianti

Nel Centro Storico è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici.

Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.

I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente normativa.

Le unità esterne di impianti di condizionamento o climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;

- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico ed estetico dell'intervento;

Qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili, la soluzione progettuale sarà valutata dalla Commissione per il Paesaggio in relazione al valore architettonico-ambientale del prospetto e, comunque secondo le tipologie di intervento esemplificate nel punto 4.8.8.e.

Controlli e sanzioni

L'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata potrà effettuare controlli, avvalendosi anche di personale esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità della installazione.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento alle presenti norme e/o al progetto depositato.

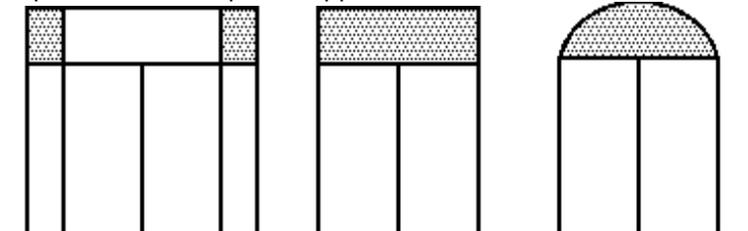
In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa, da irrogare ai soggetti responsabili, secondo i criteri e le modalità di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, relativamente ad interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività; verrà altresì intimato l'adeguamento procedendo, in caso di inerzia o di impossibilità all'adeguamento, alla rimozione delle stesse a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili.

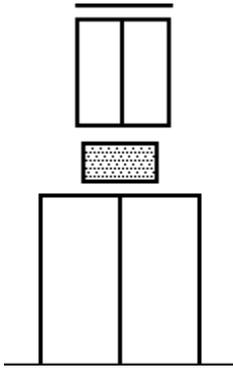
Esempi

Esempi di impianti ad uso di piani terra e seminterrati

ESEMPIO 1: Al piano terra dei fabbricati in presenza di vano di ingresso ampio, il condizionatore può essere posizionato all'interno del vano, inserito nell'infisso o nella cornice in corrispondenza del sopralluce o ai lati, previa opportuna schermatura delle bocche di aspirazione.



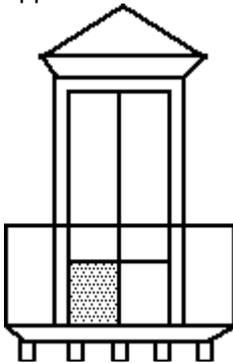
ESEMPIO 2: In presenza di vano di ingresso che non consenta il posizionamento come nel caso precedente, il condizionatore può essere collocato su balcone a livello superiore, qualora disponibile, previa opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata;



ESEMPIO 3: In presenza di vano di ingresso basso e stretto che non consenta il posizionamento né in corrispondenza della cornice, né del sopraffice, il condizionatore può essere collocato ad incasso in corrispondenza del parapetto di finestra a livello superiore, qualora disponibile, ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura con pannello grigliato, dello stesso colore delle superfici contigue.

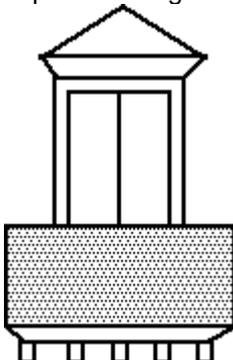
Esempi di impianti ad uso di piani diversi da pianoterra e seminterrati

ESEMPIO 1: In presenza di significativo disegno di facciata il condizionatore può fare parte dell'infisso (finestra o balcone) occupandone una parte, posizionato all'interno dello stesso, con opportuna schermatura.



ESEMPIO 2: In presenza di balcone il condizionatore può essere collocato sulla mensola con opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata.

ESEMPIO 3: In presenza di finestra il condizionatore, oltre che all'interno dell'infisso può essere collocato ad incasso da realizzarsi in corrispondenza del parapetto ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura, con pannello grigliato tinteggiato con il colore delle superfici contigue.



39.4 Pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici

In tutte gli ambiti di Piano con esclusione di quelle soggetti piano attuativo per i quali lo strumento potrà definire il livello di discostamento a quanto sotto, l'installazione dei pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici dovrà seguire particolari accorgimenti.

I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).

In questi casi i "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposto ad esso e dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.

I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.

È in ogni caso vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza.

Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).

Sono da escludere installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture del Centro Storico urbano, sugli edifici monumentali e sulle coperture di edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

L'installazione dei "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" è sempre sottoposta denuncia di inizio attività prodotta all'Ufficio tecnico edilizia e urbanistica del Comune di Barbariga, quant'essa non faccia già parte di un progetto edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire.

Le installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" sono soggetti all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico-paesaggistica e del rispetto dei criteri sopradescritti.

Alle proposte d'installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" non rispondenti ai criteri sopraccitati, o in casi di particolare impatto dovrà essere negata l'autorizzazione.

Ogni istanza di installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" deve essere corredata di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica, nonché di fotomontaggi atti a comprendere l'impatto visivo delle installazioni proposte.

ART. 40- NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Con riferimento a quanto previsto nelle presenti NTA si intende per:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 150 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2 Per quanto attiene gli standard urbanistici sono così individuati:

- esercizio di vicinato: 100% della SIp
- media struttura di vendita: 120% della SIp
- grande struttura di vendita: 200% della SIp

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

4 In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui al d.P.R. n. 380 del 2001;

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

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

7 Le disposizioni contenute nella variante di adeguamento di Prg ai sensi del regolamento regionale 3/2000 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della variante stessa..

ART.41- NORME SPECIALI PER DISCOTECHE, SALE DA BALLO E ASSIMILABILI

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq. esclusi i locali e vani accessori -direzionale, servizi igienici, ripostigli, ecc.-, la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

**ART.42- DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE
CONVENZIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI
ANTERIORI ALL'ADOZIONE DELLA NUOVO DEL P.G.T.**

I piani attuativi adottati prima dell'adozione del presente P.G.T., mantengono la loro efficacia sino alla scadenza della validità giuridica degli strumenti stessi e mantengono il riferimento ai parametri edilizi dello strumento generale vigente all'adozione.

I Piani attuativi adottati alla data di adozione del presente PGT possono essere approvati in conformità alle norme del PRG precedente.

**ART.43- CLASSE DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI
PIANO AI SENSI DELLA L.R. 12/2005**

Si rimanda ai contenuti della specifica allegata componente geologica di piano.