



COMUNE DI BORNO

PROVINCIA DI BRESCIA
REGIONE LOMBARDIA

ASSOSTUDI

25024 LENO (BS) - Via Albarotto, 6
Tel: 030/9038343 - Fax: 030/9068627
assostudi@infinito.it

dott. ing. Mauro Mancini
con dott. arch. Laura Nodari



dott. arch. Alessandro Magli

SINDACO:

sig.ra Veronica Magnolini

SEGRETARIO:

dr.ssa Maria G. Fazio

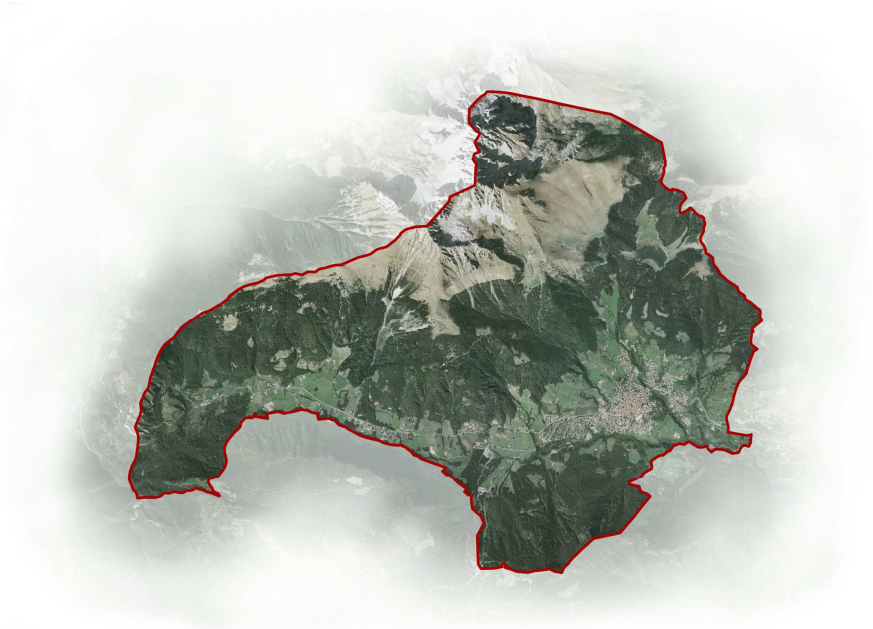
RESP. DEL PROCEDIMENTO:

dott. ing. Marco Barera

APPROVAZIONE CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N° 20 DEL 23/05/2014

PUBBLICATO SUL BURL

N° DEL



PIANO DELLE REGOLE

PdR B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DICEMBRE 2013



INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
Art. 1 - Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.....	3
Art. 2 - Natura e oggetto del P.d.R.	3
Art. 3 - Elaborati del P.d.R.	4
Art. 4 - Osservanza della disciplina urbanistica	4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.R.....	5
Art. 6 - Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R. (Zona PL conv – Residenziale convenzionato in fase di attuazione)	5
Art. 7 - Oneri di urbanizzazione	5
Art. 8 - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili	5
Art. 9 - Definizioni e parametri	7
Art. 10 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d’uso	13
Art. 11 - Norme comuni a tutti i fabbricati	21
TITOLO III - MODALITA’ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	22
Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento	22
Art. 13 - Norme particolari per le ristrutturazioni edilizie.....	24
Art. 14 - Fabbricati accessori.....	25
Art. 15 - Muri a confine - Muri di sostegno	26
Art. 16 - Muri di recinzione e muri lungo le strade pubbliche	26
Art. 17 - Norme per la tutela dei caratteristici muri in pietra	26
Art. 18 - Misure generali di protezione - Tutela dei valori storico-artistico-ambientali	26
Art. 19 - Superficie a verde profondo	28
Art. 20 - Destinazioni d’uso esistenti	28
TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE.....	30
Art. 21 - Articolazione del territorio per zone	30
Art. 22 - Dimensione minima alloggi	31
Art. 23 - Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i. - Sottotetti	31
TITOLO V - ZONE A	32
Art. 24 - Nuclei di Antica Formazione	32
TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B1 – B2 – B3 - B4	42
Art. 25 - Zone residenziali: destinazioni.....	42
Art. 26 - Zona “B1” - Residenziale intensiva esistente e di completamento.....	44
Art. 27 - Zona “B2” Residenziale semintensiva esistente e di completamento.....	44
Art. 28 - Zona “B3” Residenziale estensiva esistente e di completamento.....	45
Art. 29 - Zona “B4” Residenziale estensiva a prevalente uso stagionale.....	45
TITOLO VII - ZONE PRODUTTIVE (D1).....	47
Art. 30 - Zona “D1” - Produttiva esistente e di completamento.....	47
TITOLO VIII - ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI, RICETTIVE (T)	49
Art. 31 - Zone T: Amministrative, commerciali e ricettive sature, di completamento e di nuova edificazione.....	49
Art. 33 - Zone TL - Per attività ricreative e di tempo libero	56
TITOLO IX - AREE DESTINATE ALL’ AGRICOLTURA – VERDE PRIVATO	59
Art. 33.1 Aree di Interesse Protezione accentuata e attenuata.....	59
Art. 33.2 - Zona Agricola E1	61
Art. 33.3- Zona Agricola E2 - tra 1.200 e 1.600 mslm.....	63



Art. 33.4- Zona Agricola E3 - oltre 1.600 mslm	65
Art. 33.5 – Zona Agricola E4 - Ambiti per insediamenti agricoli di iniziativa comunale	66
Art. 34 - Parco.....	66
Art. 35 - Verde privato.....	66
Art. 36- Edifici residenziali in zona agricola di non addetti all’’agricoltura.....	67
Art. 37 - Attività commerciali e terziarie, esercizi pubblici in zona agricola.....	68
TITOLO X - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	70
Art. 38 - Tutela del paesaggio.....	70
TITOLO XI - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI	71
Art. 39 - Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti, ricoveri attrezzi.....	71
Art. 40 - Discariche.....	71
Art. 41 - Ritrovamenti di interesse archeologico	71
Art. 42 - Aree per spettacoli viaggianti	72
Art. 43-Norme speciali per Roulottes, Camper e assimilabili	72
Art. 44 - Aree di protezione cimiteriale	72
Art. 45 - Fasce di rispetto stradali.....	73
Art. 46 - Fasce di rispetto dei depuratori	73
Art. 47 - Fasce di rispetto dei metanodotti	73
Art. 48 - Zona di tutela assoluta e zona di rispetto delle sorgenti di acquedotto pubblico.....	73
Art. 49 - Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore	74
Art. 50 - Impianti stradali di distribuzione carburanti	74
Art. 51 - Norme speciali per discoteche e sale da Ballo	74
Art. 52 - Norme per gli insediamenti commerciali	75
Art. 53 - Costruzione alla distanza 0,00	76
Art. 54 - Cabine per servizi tecnologici e linee elettriche	76
Art. 55 - Misurazione delle aree	77
Art. 56 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti	77
Art. 57 - Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali.....	78
Art. 58 - Tutela degli spazi scoperti.....	78
Art. 59 - Modifiche al Piano delle Regole	79
Art. 60 - Rete ecologica	79
Appendice 1: Studio geologico a supporto del piano di governo del territorio: norme geologiche di piano	81
Appendice 2: Abaco morfologico e paesaggistico	81



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole costituiscono lo strumento normativo di riferimento, all'interno dell'intero territorio comunale, per il tessuto urbano consolidato, quale insieme del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.

Sono regolamentate inoltre tutte le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuati i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono definite le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità d'intervento anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.



Ai sensi dell'art.10, comma 5 della legge regionale n. 12/2005, le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

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

- PdR A Relazione
- PdR B Norme Tecniche di Attuazione
- PdR 01a Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 01b Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 01c Uso del suolo: centro edificato 1:2000
- PdR 02a Uso del suolo: territorio comunale 1:5000
- PdR 02b Uso del suolo: territorio comunale 1:5000
- PdR 02c Uso del suolo: territorio comunale 1:5000
- STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PGT redatto a cura del dott. geol. Luca Maffeo Albertelli

Art. 4 - Osservanza della disciplina urbanistica

Le norme del P.d.R. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La disciplina urbanistica del P.d.R. si applica:

- a. a tutte le costruzioni e loro trasformazioni eseguite sul territorio comunale durante il periodo di validità del P.d.R.;
- b. alle altre opere che a norma delle disposizioni vigenti, sono soggette all'obbligo di titolo abilitativo;
- c. a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno ed una diversa utilizzazione non connessa ad esigenze agricole.

Le presenti norme di attuazione sono integrate da quelle del Regolamento Edilizio in quanto non contrastanti.

Le presenti norme di attuazione che risultino, nel confronto, diverse dalle norme rispettive del Regolamento Edilizio vigente, sostituiscono ed annullano le norme stesse del Regolamento Edilizio.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, P.d.R. viene attuato attraverso:

- a. La formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata, ove previsti;
- b. Interventi edilizi diretti.(I.E.D.)

I Piani Attuativi debbono contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente.

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

Art. 6 - Piani di Attuazione recepiti dal P.d.R. (Zona PL conv – Residenziale convenzionato in fase di attuazione)

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, che per le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

L'obbligo di cessione delle aree per viabilità e servizi pubblici non cessa nemmeno alla maturazione del termine di efficacia del piano attuativo. La disciplina urbanistica ed edilizia dei comparti PL CONV viene mantenuta anche una volta venuto a maturare il termine di efficacia del Piano attuativo.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

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

Art. 8 - Viabilità - parcheggi e piste ciclabili

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole al 1:5.000 e 1:2.000 del P.d.R. hanno valore prescrittivo per quanto attiene alla funzione di collegamento e



valore indicativo per quanto riguarda il tracciato e la sezione stradale e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

E' inoltre obbligo da parte dei proprietari dei terreni confinanti con le strade comunali il mantenimento della vegetazione, delle siepi arbustive e delle piantumazioni all'interno, lungo i bordi della proprietà (nel rispetto delle norme del Codice della Strada).

E' fatto altresì obbligo, da parte dei proprietari di terreni confinanti con le strade comunali, il mantenimento del decoro delle recinzioni visibili da pubblica via, con esplicito divieto di utilizzo, per la realizzazione delle medesime, di materiali non consoni e/o pericolosi con l'ambiente.

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). E' vietato interessare le suddette aree con edificazioni di qualsiasi genere.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicate in cartografia, sono comunque sempre ammesse.

La realizzazione di strade private è soggetta all'approvazione da parte del Comune. La sezione delle strade private dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per strade al di sotto di m 3,00 è obbligatoria la creazione di slarghi per sorpassi ed incroci.

Le strade a fondo cieco dovranno di norma terminare con uno slargo atto a consentire una facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciate e di pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque e delle fognature e di provvedere alla manutenzione delle medesime.

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

Per posto auto si intende l'area destinata a parcheggio corrispondente a m² 12,50 effettivamente utilizzabile per il parcheggio di un automezzo.



Art. 9 - Definizioni e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti in questo articolo.

9.1 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (IF)

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile (V) e la superficie fondiaria del lotto edificabile (SF) al quale esso è attribuito.

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

Quando venga 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 dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

9.2 - DENSITÀ TERRITORIALE (IT)

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.). E' data dal rapporto fra il volume realizzabile (V) e la superficie territoriale (ST) del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali pubbliche esistenti o quelle previste espressamente nelle tavole di uso del suolo del PGT,

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani urbanistici esecutivi si applica la densità territoriale pari alla densità fondiaria prevista nella stessa zona.

9.3 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (SC) e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile corrispondente.

9.4 - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

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

9.5 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

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



Quando venga realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, quest'ultima 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 dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

9.6 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (HMAX)

L'altezza dei fabbricati è determinata dalla media delle altezze dei vari fronti, ottenuta dal rapporto tra le sommatorie delle superfici di tutti i fronti ed il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi, misurata dalla linea di base fino alla quota di imposta del solaio inclinato di copertura o dell'orditura portante del tetto con il paramento esterno di facciata.

Con linea di base si intende l'andamento, in corrispondenza del relativo fronte, del piano naturale di campagna, prima della realizzazione del fabbricato.

Nel computo delle superfici dei fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e ai volumi tecnici.

Dal calcolo dell'altezza dei fabbricati, sia in termini di superficie dei fronti che in termini di perimetro di base, vanno esclusi i volumi tecnici (così come definiti dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici) e i volumi che non raggiungono la quota dell'ultimo estradosso del fabbricato.

9.7 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta o copribile (SC) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio sovrastante il piano di campagna originario, compresi i portici ed esclusi i normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili fino ad una sporgenza di mt. 1.50).

Si precisa che nella SC sono da computarsi anche fabbricati, accessori o porzioni di fabbricati sporgenti dal piano di campagna originario.

9.8 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del PGT e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

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



9.9 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' costituita dalla parte dell'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.

9.10 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

E' misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e i vani scala interni ed esterni conteggiati una sola volta per la loro superficie proiettati in pianta, anche se aperti.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato fino ad un massimo del 5% della SLP.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture all'interno della superficie coperta dell'edificio principale con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi adibiti a cantine e accessori in cui è esclusa la permanenza fissa di persone all'interno della superficie coperta dell'edificio con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40.
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza interna inferiore o uguale a mt. 2,40 esterne alla superficie coperta dell'edificio principale, interrato o seminterrato che fuoriescono al massimo 1.5 metri, misurati dal piano di campagna originario all'estradosso del terreno sovrastante il solaio. L'altezza minima del terreno sovrastante dovrà essere pari o superiore a 25 cm e dovrà proseguire per la formazione di scarpate laterali.
- le tettoie ed i balconi aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1.50;
- i portici aperti almeno su due lati e le logge fino ad un massimo del 30 % della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona;
- i soppalchi con altezza media misurata tra pavimento e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10 e nel limite del 20% di rapporto tra superficie utile del soppalco rispetto alla SLP complessiva dell'intervento;
- i sottotetti o le porzioni di sottotetti aventi altezza media misurata tra pavimento finito e intradosso della soletta soprastante inferiore a mt. 2,10.
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della l.r. n. 26/1995 e successive modifiche eccedono lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di



cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

- le serre bioclimatiche come definite dal successivo art. 9.17

9.11 – VOLUME (V)

Il Volume è dato dal prodotto della SLP dei singoli piani per l'altezza del rispettivo piano misurata in linea verticale da pavimento a soffitto.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

9.12 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI (DF)

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte di edifici antistanti come sopra definite, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri. A prescindere dal calcolo sopra normato e dei relativi limiti di zona, ed esclusivamente in caso di nuova costruzione la distanza minima tra edifici fuori terra, misurata a raggio, senza considerare balconi gronde o scale aperte, viene definita in 5 metri non derogabile.

9.13 - DISTANZA DAI CONFINI (DC)

E' la distanza minima, misurata a squadra dal confine del lotto edificabile, alla proiezione orizzontale della superficie coperta.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di PGT potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio.

La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

9.14 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE (DS)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, gli allargamenti stradali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT, o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove



strade o dal nuovo codice della strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e successive modifiche ed integrazioni.

9.15 - LOTTO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel PGT.

In sede di rilascio del singolo titolo abilitativo a costruire, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

9.16 - SUPERFICIE UTILE (SU)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio o delle superfici dei vani adibiti ad attività, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, gli armadi a muro, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

9.17 - SERRE BIOCLIMATICHE

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, terrazze o portici, quando detti spazi chiusi siano finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato : $(Q_0 - Q) / Q_0 > 25\%$. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre solari devono essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

9.18 - VERDE PROFONDO (VP) MISURATO IN %

Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.

La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in herbablok verranno



conteggiati al 50%, sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.

9.19 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- d) Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- g) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- h) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

9.20 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art. 44 della L.R.12/05, ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- c) mercati di quartiere;
- d) edifici comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;



- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
- j) cimiteri;
- k) presidi per la sicurezza pubblica.

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

Art. 10 - Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso

- Usi del territorio

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nelle varie zone del PGT

- Destinazioni

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi fabbricativi con relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima della adozione del piano, per gli edifici costruiti con permesso di costruire vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

- Elenco delle destinazioni d'uso

1) RESIDENZA

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 zone omogenee specificamente destinate a quell'uso, ovvero in altre zone come residenze di servizio, fatte salve, rispetto alle presenti norme di attuazione le edificazioni residenziali esistenti con relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

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 nelle zone agricole 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 e destinazione agricola produttiva.



c) Residenza extra agricola in zone agricole

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.

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.

2) TURISMO

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 parti di stabili.

b) Albergo residenziale

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

c) Motel

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

d) Residence

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

e) Case per ferie

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

f) Villaggio turistico

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

g) Campeggio

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

h) Residenza turistica

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

i) Attività agriturismo



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

3) DIREZIONALE

a) Complessi per uffici

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali 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 assoggettate alle norme del presente articolo.

b) Studi professionali

Sono le attività inerenti la produzione di servizi rivolte 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.

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.

4) COMMERCIALE

a) Esercizi di vicinato

Superficie di vendita non superiore a:

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

250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti

b) Media distribuzione di vendita

Superficie di vendita non superiore a:

1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti

c) Grande distribuzione di vendita

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

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.

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 e nella misura di 1/4 della s.l.p. quando questa sia superiore ai predetti limiti.

f) Pubblici esercizi

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

g) Distributori di carburante

Integrano la nozione 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.

5) PRODUTTIVO

a) Produttivo extra agricolo in zona agricola

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

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. Nella destinazione sono compresi gli uffici amministrativi della ditta.

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

c) Attività non riconosciuta nelle zone di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi nelle zone di piano non destinate prevalentemente alle attività produttiva, artigianale e industriale.

d) Artigianato ed industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione 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.

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.

f) Depositi a cielo aperto



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

6) AGRICOLO

a) Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati destinati al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività nonché, le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione aziendale.

b) Allevamenti zootecnici familiari

Sono 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.

c) Allevamenti zootecnici non intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali 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 50 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile 50 quintali
- conigli numero massimo allevabile 100capi
- polli–conigli-galline ovaiole-tacchini-anatre-faraone-struzzi numero massimo 2000 capi e comunque con un peso vivo massimo di 200 quintali.
- Allevamenti di cani e pensioni con numero massimo di 10 cani.

d) Allevamenti zootecnici intensivi

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini-ovini-equini-suini-polli-conigli-galline ovaiole-tacchini-anatre-faraone-struzzi e cani con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore a limiti specificati al precedente punto 6c, nonché tutti gli allevamenti di pelliccia.

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.

7) STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

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

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.

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. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o nel 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.

I parcheggi dovendosi misurare nella sola superficie netta di parcheggio con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml 5,00x2,50.

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorizzazione collettiva e gestione privata.

d) Attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivi all'aperto o negli edifici ad i relativi spazi di servizio

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e 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 di natura esclusivamente privata.

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

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.

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 anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

8) SERVIZI PUBBLICI

a) Parcheggi pubblici



Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazioni delle superfici scoperte, sia 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. I parcheggi dovendosi misurare nella sola superficie netta di parcheggio con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, per superfici di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml.5,00x2,50. 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.

b) Verde pubblico

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

c) Scuola per l'istruzione inferiore

Si intendono la scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria 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.

d) Servizi pubblici di livello comunale

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghieri, 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.

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.

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 artificiali, 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. 11 - Norme comuni a tutti i fabbricati

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

1. Distanza dalle strade

Lungo le strade destinate al traffico veicolare esterno all'abitato, i nuovi edifici entro e fuori terra devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale e rispettare le seguenti distanze:

- a. m 5,00 dalla strada provinciale SP5 all'interno del centro edificato;
- b. m.20,00 dalla strada provinciale SP5 all'esterno del centro edificato;
- c. m 5,00 da tutte le strade comunali, vicinali, etc.
- d. all'interno del Nucleo abitato si rimanda alle specifiche norme di zona

2. Recinzioni: è consentita la costruzione di recinzioni nella seguente misura e con le seguenti caratteristiche:

- a) nel nucleo abitato le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di 1,80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.0.80 e la restante parte di m 1.00 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca. Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente a delimitazione dei confini tra proprietà private e solo in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.
- b) nel centro storico (zona A) sono vietate le nuove recinzioni e le cordonate costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera;
- c) nella zona industriale - artigianale sono consentite recinzioni di altezza massima fino a 1.80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m. 0.80 e la restante parte di m 1.00 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca salvo deroga da parte del Consiglio Comunale per acclarati motivi di sicurezza.
- d) Nelle zone agricole e boschive:
 - La recinzione dei fondi nelle zone agricole e boschive al di sotto dei 1.600 mslm è autorizzabile solamente in presenza dell'insediamento edilizio ed esclusivamente a tutela di questo e per la sola area pertinenziale, sono ammesse recinzioni per un'altezza massima di 1,50 m, l'area pertinenziale succitata non potrà comunque eccedere 500 mq. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.0,30 e la restante parte di max m 1,20 dovrà essere realizzata con staccionata in legno;
 - per altitudine superiore a 1.600 mq è vietato ogni tipo di recinzione.



TITOLO III - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Art. 12 - Definizione delle categorie di intervento

Ai sensi dell'art. 2 commi 4 e 5 del DPR 6/6/01 n. 380 e a maggior precisazione ed indicazione di maggior dettaglio, rispetto a quanto stabilito dall' art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le categorie di attività costruttiva , applicabili al presente PGT, sono così definite:

12.1 - NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, realizzata sia fuori terra che interrata, anche se sorge su un'area libera a seguito di precedente demolizione.

12 - RICOSTRUZIONE

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo.

12.3 - AMPLIAMENTO

Per ampliamento si intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento di un qualunque edificio.

12.4 – SOPRAELEVAZIONE

Per sopraelevazione s' intende un ampliamento del volume o S.L.P. della costruzione in senso verticale.

12.5 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

12.6 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici (purché con materiali uguali e omogenei all'esistente), nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non



comportino alcuna modifica od alterazione del carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione e la integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori per gli edifici superiori a tre piani.

12.7 – RESTAURO

Per restauro si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la parziale sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.

12.8 – CONSOLIDAMENTO

Per consolidamento si intendono le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentono la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

12.9 – RIPRISTINO

Per ripristino devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfettazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo edilizi, secondo lo schema originario.

12.10 – RINNOVO

Per rinnovo devono intendersi due ordini di operazioni; la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre eguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici.



12.11 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere il mantenimento di tutta la struttura muraria esterna dell'edificio. Per le strutture portanti interne, gli interventi saranno valutati caso per caso secondo i caratteri tipologici ed architettonici dei manufatti oggetto di intervento. E' consentita la ricostruzione dei nuovi muri perimetrali solo per porzioni di modesta entità a seguito di motivate preesistenti gravi condizioni statiche che rendono impossibile il loro mantenimento. In questa categoria di attività costruttive rientrano sempre gli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso, l'aumento del numero delle unità immobiliari componenti l'edificio interessato e/o l'aumento della superficie utile per la residenza e lorda per le altre destinazioni.

12.12 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Per ristrutturazione urbanistica si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, isolati e della rete stradale; questi interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo.

12.13 – RESTAURO D'INSIEME

Per restauro d'insieme si intende il restauro applicato a scala di quartiere/area/subarea in sede di attuazione di piani urbanistici attuativi, allo scopo di riqualificare con criteri di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico

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

Art. 13 - Norme particolari per le ristrutturazioni edilizie

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona "A" per la quale si rimanda alle norme particolari di seguito riportate), è ammessa la ristrutturazione ai sensi di legge di edifici esistenti a condizione che la destinazione prevista nel progetto di trasformazione sia ammissibile secondo le prescrizioni di zona del PGT.



Può essere consentita la trasformazione in residenza dei sottotetti, nel rispetto delle leggi vigenti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione (ad esclusione della zona "A"), al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, è ammesso l'inserimento di vani ascensori anche esterni all'edificio esistente senza considerarli nel calcolo della Slp. Dovranno essere ubicati possibilmente all'interno della maggior sagoma che circonda la pianta dell'edificio, sfruttando le rientranze e rispettando dove possibile gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici. Per detti impianti dovranno essere rispettate le distanze dai confini prescritte dal codice civile.

Art. 14 - Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima media interna misurata in verticale fra pavimento e soffitto di mt. 2,40;

La loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

I fabbricati accessori sono conteggiati nel calcolo della s.l.p. con le seguenti prescrizioni:

- gronda massima 0,60 m compreso canale.
- copertura a falde con pendenza minima del 30% .
- pareti uniformi all'edificio principale.

E' necessario il parere obbligatorio della commissione del paesaggio per un adeguato inserimento del fabbricato accessorio all'interno del contesto in cui viene realizzato.

Parametri Edilizi :

- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici o in aderenza a edifici esistenti.



Art. 15 - Muri a confine - Muri di sostegno

I muri di sostegno di strade e/o di scavi dovuti alla formazione delle strade stesse, sono ammessi anche in deroga all'altezza massima di mt. 2,50, purché non eccedenti, in nessun punto, alternativamente i mt 0,50 dal piano originario di campagna nel caso di strada in trincea e mt 0,50 dal piano stradale in caso di strada in rilevato.

La maggior altezza potrà essere ammessa dall'Amministrazione Comunale, solo sulla base di dimostrate ed effettive esigenze tecniche, dell'impraticabilità di soluzioni alternative e, in ogni caso, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale con il parere favorevole della commissione del Paesaggio.

I muri dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra naturale a vista e, se ritenuto necessario dagli organi di controllo, opportunamente corredati da elementi di mitigazione ambientale.

Art. 16 - Muri di recinzione e muri lungo le strade pubbliche

I muri di recinzione e quelli in fregio alle strade pubbliche sono ammessi solamente in pietra locale a vista e devono avere un'altezza massima di mt. 0,80 per la parte cieca e mt 1,00 per la superiore ringhiera (totale massimo mt 1,80), riferite alla minore tra la quota del terreno e quella della strada.

Art. 17 - Norme per la tutela dei caratteristici muri in pietra

I muri in pietra storici esistenti nel territorio comunale dovranno di norma essere mantenuti e restaurati.

Potranno essere create minime aperture per passaggi pedonali o carrai solo per comprovate necessità.

Le stesse prescrizioni valgono per tutti i muri in pietra nella zona "A", sia prospettanti verso le strade pubbliche che verso spazi privati, salvo quanto diversamente previsto dall'art. 24.

Art. 18 - Misure generali di protezione - Tutela dei valori storico-artistico-ambientali

1. Misure generali di protezione

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni di edifici esistenti ed i manufatti in genere, da chiunque eseguiti - privato od ente pubblico - non debbono danneggiare o deturpare né il paesaggio



naturale ed urbano né gli altri beni, anche in assenza di vincolo ex L. n. 1089/1939, L. n. 1497/1939 e D.Lgs 42/2004.

Al fine di salvaguardare e valorizzare le principali componenti paesaggistiche e ambientali, considerato il rilevante patrimonio paesaggistico e ambientale che caratterizza anche l'edificato, si prescrive quanto segue, con specifico riferimento alle costruzioni fuori terra in qualsiasi Zona urbanistica si trovino:

- le pareti esterne delle costruzioni saranno di norma in muratura intonacate e tinteggiate con colore chiaro e mai vistoso, ovvero saranno realizzate in legno trattato a colore naturale; ovvero saranno in pietra del posto spaccata e legata in malta con rasatura a filo dei giunti;
- gli sporti e le gronde dei tetti dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, con le pendenze tipiche presenti nelle coperture dell'intorno con un minimo del 30% ed un massimo del 40%;
- i manti di copertura saranno in tegole in laterizio o in cemento tipo coppo o finto coppo con colorazione rossa o bruna; e i comignoli saranno realizzati come nell'intorno; Esclusivamente sopra i 1200 m slm potranno essere utilizzate lamiere come manti di copertura con colorazione rossa o bruna previo parere da parte della commissione del paesaggio.
- i serramenti e le basculanti dei box saranno preferibilmente in legno trattato, così come ante e scuri; vengono inoltre autorizzate la realizzazione di serramenti con tipologie del tutto simili al legno, salvo parere della commissione del paesaggio.
- Sono esplicitamente vietati: coperture piane, gronde e sporti in cemento armato o acciaio, pareti in pannelli di calcestruzzo, pareti a vetrata continua o con struttura in acciaio o leghe leggere;
- Sono ammesse soluzioni architettoniche originali, anche senza la piena osservanza dei criteri sopraelencati, purché di notevole pregio culturale e ambientale e perfettamente inseriti nel paesaggio, che saranno approvati ad insindacabile giudizio dalla competente Commissione comunale per il Paesaggio.

La commissione del Paesaggio nelle zone di competenza, in sede di rilascio della permesso di costruire, può:

- imporre una precisa ubicazione dell'edificio sul lotto, eventualmente indicandone l'orientamento e le dimensioni;
- prescrivere i materiali di facciata e di copertura e l'adozione di tinteggiature appropriate;
- vietare la costruzione di fabbricati accessori;
- vietare l'impianto di alberature e di siepi vive o - al contrario - prescrivere la sistemazione a verde e/o l'alberatura con essenze arboree locali;



- prescrivere idonee recinzioni, comprese quelle in legno del tipo a stecconata e le siepi vive sempreverdi;
- dettare altre norme di carattere estetico.

Nelle zone urbane, il taglio degli alberi di alto fusto con diametro del tronco uguale o maggiore di cm 50, misurato a m 1,30 dal terreno, è vietato. L'AC può concedere deroghe, subordinando il rilascio di un'autorizzazione con l'impegnativa a sostituire le essenze eliminate.

2. Tutela dei valori storico-ambientali

Sono vincolati ai sensi della L n. 1089/1939 e D.Lgs 42/2004 i seguenti immobili:

- immobile denominato Casa delle Suore;
- chiesa (Oratorio) di S. Antonio;
- chiesetta cosiddetta della Dassa;
- chiesetta dei Disciplini o dei Confratelli del Sacro Triduo;
- chiesa di S. Fiorino;
- chiesa di S. Giovanni Battista.
- Immobile Ex Albergo Trieste
- Villa Guidetti

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle LL n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e D.Lgs 42/2004, il rilascio dell'atto abilitativo è sempre subordinato a nullaosta rispettivamente della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o del Servizio Regionale Beni Ambientali.

Art. 19 - Superficie a verde profondo

Nelle sole zone "B" e nei P.L. residenziali nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di terrati esterni alla proiezione degli edifici che ecceda il 20% della SC esistente, dovrà essere riservata a verde profondo una percentuale del lotto non inferiore al 30% (VP).

L'area da riservare a verde profondo non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

Art. 20 - Destinazioni d'uso esistenti

1. Si intende la destinazione d'uso a cui è adibito l'edificio con i relativi spazi scoperti di pertinenza. Al fine di determinare la destinazione d'uso esistente



per gli edifici, le costruzioni e le aree che non sono state assoggettate a licenza o concessione e per i fabbricati ante 67 si fa riferimento alla destinazione in atto al momento dell'adozione del P.G.T. A tale riguardo è probante l'identificazione catastale a tale epoca o in mancanza di tale documentazione dovrà essere presentato atto notorio identificante la destinazione. Per gli edifici e le opere realizzati con licenza o concessione vale la destinazione d'uso originaria indicata nelle stesse.

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



TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Art. 21 - Articolazione del territorio per zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

ZONE DESTINATE ALLA RESIDENZA

ZONA A - centro storico

ZONA B1 - intensiva

ZONA B2 - semintensiva;

ZONA B3 - estensiva

ZONA B4 - estensiva a prevalenza stagionale

ZONA PL CONV - P.L. residenziale convenzionato- in fase di attuazione

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AMMINISTRATIVE COMMERCIALI E RICETTIVE

ZONA T1 - terziaria di completamento

ZONA T2 - ricettiva saturo o di completamento

ZONA T3 - ricettiva di nuovo impianto in loc. Ogne

ZONA T4 - ricettiva all'aperto esistente

ZONA TL – aree per attività ricreative e di tempo libero

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

ZONA D1 - artigianale ed industriale saturo o di completamento

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACCOMUNALE (oggetto del Piano dei Servizi)

ZONA P – parcheggi

ZONA SI - di servizio all'industria

ZONA SP - aree per servizi ed attrezzature di interesse comunale

ZONA V - verde pubblico

ZONA F - aree per servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale

Ambito sciistico

ZONE E – AREE RURALI ED AGRICOLE – VERDE PRIVATO

ZONA E1 - zona agricola

ZONA E2 - zona agricola tra 1.200 e 1.600 mslm

ZONA E3 - zona agricola oltre 1.600 mslm

ZONA E4 - ambiti per insediamenti agricoli di iniziativa comunale

ZONA E5 - Parco



ZONA Verde privato

ZONE AT – AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE (oggetto di Documento di Piano)

Art. 22 - Dimensione minima alloggi

Ogni intervento di nuova costruzione in qualsiasi zona prevista dal P.G.T. non potrà prevedere alloggi di Slp inferiore a mq 65 ciascuno. E' ammessa la realizzazione di unità di misura inferiore in caso di interventi con almeno 3 unità immobiliari residenziali; in tal caso la dimensione minima dell'alloggio sarà di mq 40 di Slp.

La presente norma non si applica in caso di interventi finalizzati a scopi sociali e di interesse collettivo, cioè solo ed esclusivamente per interventi di Social housing o Edilizia residenziale pubblica di iniziativa comunale.

Art. 23 - Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i. - Sottotetti

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



TITOLO V - ZONE A

Art. 24 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale del capoluogo.
2. Il PGT individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi ovvero la cui identificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrare come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblico o di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni del d.P.R. n. 380 del 2001 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione



del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.

5. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato, compresa quella riferita a: manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc., fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, che non comporti modifiche esterne, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della commissione per il paesaggio.
6. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il PGT si attua mediante piano attuativo convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire, S.C.I.A. o D.I.A., etc.):
 - in caso di piano attuativo convenzionato (programma integrato di intervento, piano di recupero estesi ad un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - ulteriori eventuali previsioni.
 - In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, S.C.I.A. o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria.
7. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in pietra o legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e



lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.

8. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,10 m. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii. nel rispetto delle altezze esistenti.
9. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
 - per tutto il centro storico è vietata la modifica della sagoma planimetrica dell'edificio con il mantenimento dell'altezza di colmo e delle pendenze esistenti con l'obbligo di eliminazione delle eventuali superfetazioni
 - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o simili) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purché non visibili dagli spazi pubblici immediatamente adiacenti o separati da strade e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è vietata la realizzazione di abbaini per tutti gli edifici nel centro storico.
 - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie per gli edifici di categoria A1, A2 e A3, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, *bow window*, pensiline...);
 - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
 - è vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali solo se l'effetto visivo riprende quello del legno previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
 - la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi



- strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo e non può praticarsi su logge e porticati prospicienti su spazi pubblici o di pubblico transito;
- è sempre vietato l'uso di copertura in metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico, con utilizzo di coppo o similcoppo, lattonerie in rame o acciaio preverniciato color testa di moro;
 - gli interventi sulle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra o in ghiaietto. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
 - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero in ferro con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività commerciali presenti a piano terra;
 - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nel limite del possibile nelle forme e dimensioni preesistenti con uno sporto massimo raggiungibile di 1.00 mt. Salvo autorizzazione da parte della Commissione del Paesaggio ed esclusivamente in legno.
 - per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto che sarà soggetta a parere vincolante della Commissione del Paesaggio. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
 - è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.);
 - l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;



- sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica. I muri di origine storica sono oggetto di tutela e valorizzazione, pertanto è vietata la loro demolizione totale o parziale. Eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere della commissione per il paesaggio.

10. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

10.1 Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima è l'altezza esistente; è prescritto il rispetto delle altezze esistenti per ciascuno dei lati dell'edificio.

Le suddette norme valgono indifferentemente per interventi edilizi diretti e per piani attuativi convenzionati.

10.2 Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.

Con intervento edilizio diretto sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di



sedime, linea di gronda e di colmo); è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 salvo comprovate esigenze statiche e con autorizzazione vincolante da parte della Commissione del Paesaggio. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume geometrico.

È vietata la chiusura di logge, solai aperti e porticati esistenti; in caso di piano attuativo, è possibile valutare la chiusura degli stessi, nella salvaguardia delle caratteristiche tipologiche compositive dell'edificio una volta acquisito il parere favorevole della commissione per il paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non durante la predisposizione del piano di recupero e solamente per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario.

L'altezza massima è l'altezza esistente; è prescritto il rispetto delle altezze esistenti per ciascuno dei lati dell'edificio.

Nel rispetto del volume geometrico esistente è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio solo verso la residenza o attività commerciali.

10.3 Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Con intervento edilizio diretto sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo



o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto degli originari caratteri architettonici e geometrici nel caso di edifici in situazioni di accertata impossibilità ad effettuare interventi di consolidamento statico. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima è l'altezza esistente; è prescritto il rispetto delle altezze esistenti per ciascuno dei lati dell'edificio.

Qualsiasi altro intervento è consentito esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato con divieto di demolizione totale dell'edificio e aumento del volume esistente, nel rispetto delle massime altezze di colmo e di gronda, nonché delle pendenze esistenti, e salvo parere favorevole vincolante della commissione del paesaggio.

Nel rispetto del volume geometrico esistente è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio solo verso la residenza o attività commerciali.

10.4 Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati, crollati, demoliti o nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica; rientrano in questa categoria anche gli immobili quasi totalmente crollati nel tempo o demoliti a seguito di ordinanza sindacale per problemi di pubblica incolumità.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, con il rispetto del sedime planivolumetrico eseguendo solamente eventuali se necessarie modifiche per la regolarizzazione delle pareti perimetrali previo il parere vincolante della commissione del paesaggio.



L'altezza massima è l'altezza esistente; è prescritto il rispetto delle altezze esistenti per ciascuno dei lati dell'edificio.

Qualsiasi altro intervento è consentito esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato con divieto di demolizione totale dell'edificio e aumento del volume esistente, nel rispetto delle massime altezze di colmo e di gronda, nonché delle pendenze esistenti, e salvo parere favorevole vincolante della commissione del paesaggio.

Nel rispetto del volume geometrico esistente è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio solo verso la residenza o attività commerciali.

10.5 Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista di norma la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati, ne è ammesso il mantenimento tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria con espresso divieto a ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

L'altezza massima è l'altezza esistente è prescritto il rispetto delle altezze esistenti per ciascuno dei lati dell'edificio

11 Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);



- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

12. Norme per parcheggi e box

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A2, A3 e A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2, A3 e A4, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

1. Destinazioni d'uso

ZONA A: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp
Residenza	1a		●	
	1b	●		
	1c	●		
	1d	●		
Turismo	2a		●	
	2b		●	
	2c	●		
	2d	●		
	2e	●		
	2f	●		



	2g	●		
	2h		●	
	2i	●		
Direzionale	3a		●	
	3b		●	
	3c	●		
Commerciale	4a		●	
	4b	●	●	300 mq
	4c	●		
	4d	●		
	4e	●		
	4f		●	
	4g	●		
Produttivo	5a	●		
	5b		●	
	5c		●	120
	5d	●		
	5e	●		
	5f	●		
Agricolo	6a	●		
	6b	●		
	6c	●		
	6d	●		
	6e	●		
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●		
	7b		●	
	7c		●	
	7d		●	
	7e	●		
	7f		●	



TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B1 – B2 – B3 - B4

Art. 25 - Zone residenziali: destinazioni

ZONA B1-B2-B3: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	Standard dovuti
Residenza	1a		●		
	1b	●			
	1c	●			
	1d	●			
Turismo	2a		●		
	2b		●		
	2c		●		
	2d		●		
	2e		●		
	2f	●			
	2g	●			
	2h		●		
	2i	●			
Direzionale	3a		●		
	3b		●		
	3c	●			
Commerciale	4a		●	150 per attività	100% Slp di cui almeno 3/4 a Parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico
	4b		●	500 per attività	
	4c	●			
	4d	●			
	4e	●			
	4f		●		
	4g	●			
Produttivo	5a	●			
	5b		●		
	5c		●	120	
	5d	●			
	5e	●			
	5f	●			
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b		●		
	7c		●		
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			



ZONA B4: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	Standard dovuti
Residenza	1a		●		
	1b	●			
	1c	●			
	1d	●			
Turismo	2a		●		
	2b		●		
	2c		●		
	2d		●		
	2e		●		
	2f	●			
	2g	●			
	2h		●		
	2i	●			
Direzionale	3a		●		
	3b		●		
	3c	●			
Commerciale	4a		●	300 mq sul lotto	100% Slp di cui almeno 3/4 a Parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico
	4b		●		
	4c	●		150 mq sul lotto	
	4d	●			
	4e	●			
	4f		●		
	4g	●			
Produttivo	5a	●		120	
	5b		●		
	5c		●		
	5d	●			
	5e	●			
	5f	●			
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b		●		
	7c		●		
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			



Art. 26 - Zona “B1” - Residenziale intensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali esistenti con alta densità volumetrica fondiaria o con configurazione architettonica compiuta.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi della legge vigente nei limiti dei volumi, delle altezze, distanze e distacchi esistenti.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nei limiti dei volumi esistenti o dell'indice di densità fondiaria e degli altri indici previsti nella zona.

Per i lotti ineditati e per quelli parzialmente edificati con UF inferiore a 0,50 mq/mq si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,67** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **10,00** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Art. 27 - Zona “B2” Residenziale semintensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre ad ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,60** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **10,00** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità



fondiarie di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Art. 28 - Zona "B3" Residenziale estensiva esistente e di completamento

Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,33** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **7,50** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.

Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.

Art. 29 - Zona "B4" Residenziale estensiva a prevalente uso stagionale

Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento a prevalente uso stagionale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di utilizzaz. fondiaria (UF): **0,20** mq/mq.
- altezza max (Hmax): **6,50** mt.
- distanza dalle strade (DS): **5,00** mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacchi tra i fabbricati (DF): **10,00** mt. minimo tra edifici.



Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra.



TITOLO VII - ZONE PRODUTTIVE (D1)

Art. 30 - Zona "D1" - Produttiva esistente e di completamento

ZONA D1: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	Standard dovuti
Residenza	1a	●			
	1b	●			
	1c	●			
	1d		●	120 mq per alloggio	
Turismo	2a	●			
	2b	●			
	2c	●			
	2d	●			
	2e	●			
	2f	●			
	2g	●			
	2h	●			
	2i	●			
Direzionale	3a	●			
	3b	●			
	3c		●		
Commerciale	4a		●		100% Slp di cui almeno 3/4 a parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico
	4b		●	500 mq	
	4c	●			
	4d	●			
	4e		●		
	4f	●			
	4g	●			
Produttivo	5a	●			
	5b	●			
	5c	●		120 mq	
	5d		●		
	5e	●			
	5f		●		
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b	●			
	7c		●		
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			



E' consentita per ogni attività l'alloggio per il personale di custodia e/o per il titolare delle attività nella misura di mq. 120 di superficie lorda di pavimento, solo nel caso di singola attività con superficie lorda di piano destinata all'attività produttiva e/o commerciale, avente grandezza minima di mq 250 di SLP.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o solamente dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati:

- rapporto di copertura (RC): **50%** del lotto;
- distanza dalle strade (DS): **7,50** mt.
- distanza dai confini (DC): **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza ad altro fabbricato al confine; è ammessa costruzione in aderenza previa stipula di convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- distacco tra edifici (DF): **10,00** mt.
- altezza massima (Hmax): **8,50** mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari della produzione

Sono vietate coperture piane, mentre è ammesso l'utilizzo di strutture prefabbricate in c.a.: aventi le pareti in pietra o intonacate o in legno, la pendenza delle coperture dovrà essere compresa fra 25% e 40% e sarà obbligatorio il parere della commissione del paesaggio.

Nel limite dell'altezza massima di zona potranno essere realizzate all'interno degli edifici dei solai orizzontali, per il miglioramento dell'utilizzo rispettando un'altezza minima interna tra solaio e pavimento di 3 metri.

Nel calcolo dell'onerosità degli interventi in zona D dovranno essere considerate le superfici calpestabili.



TITOLO VIII - ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI, RICETTIVE (T)

Art. 31 - Zone T: Amministrative, commerciali e ricettive sature, di completamento e di nuova edificazione

1. Classificazione

Si distinguono come segue:

Zona T1 terziaria satura o di completamento

Zona T2 ricettiva satura o di completamento

Zona T3 ricettiva di nuovo impianto in loc. Ogne

Zona T4 ricettiva all'aperto, esistente o di nuovo impianto

2. Obiettivi

- razionalizzazione insediativa e consolidamento dell'esistente;
- potenziamento infrastrutturale;
- adeguamento e sviluppo della struttura ricettiva.



3. Destinazioni: ZONA T1: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	standard dovuto
Residenza	1a	●			
	1b	●			
	1c	●			
	1d		●	120 mq per alloggio	
Turismo	2a	●			
	2b	●			
	2c	●			
	2d	●			
	2e	●			
	2f	●			
	2g	●			
	2h	●			
	2i	●			
Direzionale	3a	●			
	3b	●			
	3c		●		
Commerciale	4a		●	150 mq	100% Slp di cui almeno 3/4 a Parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico
	4b		●	500 mq	
	4c	●			
	4d	●			
	4e		●		
	4f		●		
	4g		●		
Produttivo	5a	●			
	5b	●			
	5c	●		120 mq	
	5d		●		
	5e	●			
	5f		●		
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b	●			
	7c	●			
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			



ZONA T2 T3: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	standard dovuto
Residenza	1a	●			
	1b	●			
	1c	●			
	1d		●	120 mq per alloggio	
Turismo	2a		●		
	2b		●		
	2c		●		
	2d		●		
	2e	●			
	2f		●		
	2g	●			
	2h	●			
	2i	●			
Direzionale	3a	●		ammissibili nella misura massima del 25% della slp complessiva autorizzata	
	3b	●			
	3c		●		
Commerciale	4a		●	150 mq	100% Slp di cui almeno 3/4 a Parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico
	4b	●		500 mq	
	4c	●			
	4d	●			
	4e	●			
	4f		●		
	4g	●			
Produttivo	5a	●			
	5b	●			
	5c	●		120 mq	
	5d	●			
	5e	●			
	5f	●			
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b		●		
	7c		●		
	7d		●		
	7e	●			
	7f		●		



ZONA T4: DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	standard dovuto
Residenza	1a	●			
	1b	●			
	1c	●			
	1d		●	120 mq slp	
Turismo	2a	●			
	2b	●			
	2c	●			
	2d	●			
	2e	●			
	2f	●			
	2g		●		
	2h	●			
	2i	●			
Direzionale	3a	●		ammissibili nella misura massima del 25% della slp complessiva autorizzata	
	3b	●			
	3c	●			
Commerciale	4a	●		100% Slp di cui almeno 3/4 a Parcheggio. Esiste sempre la facoltà dell'A.C. di convenzionare il parcheggio pubblico o di uso pubblico	
	4b	●			
	4c	●			
	4d	●			
	4e	●			
	4f		●		
	4g	●			
Produttivo	5a	●			
	5b	●			
	5c	●			
	5d	●			
	5e	●			
	5f	●			
Agricolo	6a	●			
	6b	●			
	6c	●			
	6d	●			
	6e	●			
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b	●			
	7c	●			
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			



Per il complesso denominato “Rosa Camuna” (Zona T2) gli eventuali ampliamenti dovranno essere previsti esclusivamente nella parte pianeggiante, così come stabilito con la DGR VII/4187 del 6/4/01.

La Zona T4 è destinata alle attività ricettive all'aperto (campeggio).

Dalle Zone T sono escluse le attività di produzione (industriale, artigianale) e le abitazioni, salvo le UI abitative sopra specificate.

4. Modalità d'intervento specifiche

Fatte salve le disposizioni vigenti che regolano gli interventi edilizi, il permesso di costruire deve essere convenzionato, anche in lotti edificati, laddove si imponga il rispetto di obblighi o vincoli di PGT od imposti dall'AC nell'interesse pubblico.

Gli interventi nella Zona T3 sono ammessi solo previo studio ed approvazione di Piano di Lottizzazione convenzionato unitario (Piano di Lottizzazione “Ogne”) esteso ai sottocomparti P.L. Ogne/1 e P.L. Ogne /2, secondo la seguente scheda e nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate nella tabella di cui al paragrafo 3. (Zona T2 T3: Destinazioni).

P.L. OGNE /1-2

Obiettivi della trasformazione	- Individuazione polo turistico ricettivo
Vocazioni funzionali	- Turismo,, Attività commerciali (solo ESV), pubblici esercizi, servizi culturali/sportivi/legati alla salute/parcheggi, attività collaterali
Indici urbanistici edilizi / Operatività	- Indici urbanistici edilizi: Vedi paragrafo 5. - Gli interventi all'interno del perimetro del comparto si attuano esclusivamente con piano di lottizzazione convenzionato; in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo a costruire;
Criteri di negoziazione	- Contributo per opere di urbanizzazione secondaria coerentemente con quanto previsto dal Piano dei Servizi: in opere o contributo secondo le esigenze o priorità stabilite dall'A.C. - Stipula di convenzione urbanistica
Criteri di intervento	- Realizzazione opere di urbanizzazione primaria - Prove geologiche specifiche - Adeguamento reti tecnologiche esistenti - in ottemperanza alle prescrizioni di cui al 2° cv del punto 4.3 del Parere di compatibilità del PGT al PTCP devono essere previste compensazioni e mitigazioni volte a preservare od implementare o ricostituire gli elementi di rete ecologica all'intorno, in modo da assicurare la continuità delle connessioni ecosistemiche proprie della Rete Natura 2000 con quelle del territorio comunale attraverso il progetto di REC per il territorio comunale di Borno
Criteri di perequazione	- Perequazione di comparto
Individuazione	- Obbligo di Piano Attuativo



strumenti attuativi	
Livello di priorità	<ul style="list-style-type: none">- Cessione aree per servizi pubblici associate al comparto (alla stipula della convenzione). E' facoltà dell'A.C. richiedere l'asservimento all'uso pubblico dei servizi in luogo della cessione.- Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopedonale

5. Parametri edilizi

- indice di copertura:
- | | | |
|--------------|--------------------|--------------------------|
| Zona T1 | 0,50 mq/mq | |
| Zona T2 e T3 | 0,40 mq/mq, | salvo diversa previsione |
| Zona T4 | | dell'eventuale PA |
- indice di utilizzazione fondiaria:
- | | | |
|--------------|--------------------|---|
| Zone T1 e T2 | 0,85 mq/mq. | sul comparto |
| Zona T3 | 0,60 mq/mq. | riferita alla sola area contraddistinta dal retino T3 |
| Zona T4 | | <ul style="list-style-type: none">• attività esistente: edificabilità aggiuntiva del 15% della Slp esistente per strutture di servizio, dietro impegnativa (da trascrivere) di avvenuta saturazione del lotto• attività di nuovo impianto: l'edificabilità massima stabilita dalla Tavola operativa per strutture di servizio del campeggio• possibilità di attrezzare villaggi turistici come definiti dalla LR n. 71/1981, per una Sc massima pari al 5 % degli ambiti delimitati ed in ogni caso non superiore a 1.000 mq. |
- altezza massima:
- | | | |
|--------------|------------------|---|
| Zona T1 | 8,00 mt. | per le attività commerciali, salvo comprovate necessità di ordine tecnico-funzionale; 1 piano ft per gli edifici funzionari all'attività di distribuzione dei carburanti |
| Zone T2 e T3 | 10,00 mt. | Per le zone T2 è ammessa la possibilità di recupero di sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore del PGT anche in deroga alle altezze e agli indici di zona, purchè l'altezza prima dell'intervento sia inferiore a mt 10,00; l'altezza interna dell'eventuale sottotetto recuperato non potrà eccedere la minima prevista dalle norme igienico sanitarie vigenti e non dovrà comunque superare la misura di mt 2,70. |
| Zona T4 | 5,00 mt | |
- distanza dalle strade:
- | | |
|--------------|------------------|
| Zone T1 e T2 | 5,00 mt. |
| Zone T3 e T4 | 10,00 mt. |
- distanza dai confini:
- 5,00** mt. oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.



- distacco tra edifici: **10,00** mt. all'esterno del comparto e comunque salvo il dettato del DI n. 1444/1968

6. Nelle Zone T1, T2 e T3 le parti inedificate del lotto possono essere rese impermeabili nella percentuale massima del 50%, salvo specifica deroga per documentate ragioni da esporre nella domanda di permesso di costruire. Le parti permeabili possono essere destinate sia al movimento che alla sosta degli autoveicoli (nel qual caso si considerano permeabili solo se le relative pavimentazioni sono realizzate in masselli autobloccanti o simili), sia utilizzate a giardino.

E' imposta in permesso di costruire l'alberatura della parte inedificata del lotto, nella proporzione minima di un albero ogni 100 mq di area edificabile, più un albero ogni 5 posteggi di superficie.

8. Miglioria finalizzata per le strutture ricettive esistenti

Al fine di migliorare le dotazioni dell'esercizio alberghiero, l'AC può concedere, per convenzione, un extravolume sino al 40 % dell'esistente, da utilizzare:

- ad integrazione dei servizi igienici o degli spazi comuni, per gli esercizi che ne siano carenti;
- per aumentare la capacità ricettiva (numero delle camere), una volta raggiunta (e dimostrata) la predetta dotazione.

L'aumento di volume può avvenire in deroga ai parametri di zona, con il solo rispetto dei seguenti obblighi:

- rispetto dell'altezza massima di zona;
- il RC non può superare il 60%, salvo rispettare quello di fatto se maggiore;
- riduzioni dei distacchi al di sotto del minimo stabilito sono possibili solo per convenzione con i confinanti, rogata con l'intervento dell'AC.

9. Attività ricettive esistenti

Per le attività ricettive esistenti alla data di entrata in vigore del PGT che si trovino in zone diverse da T1 T2 T3 T4 e non siano inserite negli elenchi di cui all'art. 38 delle presenti NTA, l'AC può concedere, convenzionandolo un extravalore fino al 40% dell'esistente, da utilizzare:

- ad integrazione dei servizi igienici o degli spazi comuni, per gli esercizi che ne siano carenti
- per aumentare la capacità ricettiva (numero delle camere), una volta raggiunta (e dimostrata) la predetta dotazione.
- Per migliorare la quantità e la qualità sei servizi offerti alla clientela (realizzazione di SPA, maggiori confort ecc.)

L'aumento di volume può avvenire in deroga ai parametri di zona, con il solo rispetto dei seguenti obblighi:



- il rispetto dell'altezza massima di zona, fatte salve esplicite prescrizioni riportate nelle norme specifiche di zona;
- riduzione dei distacchi al di sotto del minimo stabilito sono possibili solo per convenzione con i confinanti, rogata con l'intervento dell'AC;
- sono altresì ammessi interventi anche in deroga alla distanza dalle strade pubbliche, previa convenzione con l'AC.

Art. 33 - Zone TL - Per attività ricreative e di tempo libero

1. Campo di applicazione

La Zona TL concerne le seguenti attrezzature private di uso pubblico o privato, esistenti o previste dal PGT:

- le attrezzature sportive contigue all'Hotel Rosa Camuna in località Ogne;
- le attrezzature sportive in località Croce di Salven;
- le attrezzature ricreative del Lago Giallo;
- l'area d'interesse geologico-naturalistico situata lungo la strada comunale del Monte Coroveno in località Croce di Salven (Parco delle Doline);
- l'area posta in località Cirese ad est dell'area Ex Sanatori;
- le attrezzature sportive di Piazzale Dassa;
- l'area di interesse archeologico Valzel di Undine.

2. Obiettivi

Consolidamento e sviluppo delle attività ricreative, sportive e di tempo libero, eventualmente integrabili con attività di ristorazione.

3. Modalità d'intervento specifiche

Fatto salvo quanto di seguito prescritto, ogni intervento eccedente la ristrutturazione deve essere corredato da una convenzione che precisi:

- la dislocazione del verde ambientale e dei parcheggi;
- la sistemazione degli accessi pedonali e veicolari, con particolare riguardo alle esigenze di sicurezza del traffico;
- le funzioni da consolidare o da attivare;
- eventuali norme estetiche.

4. Parametri edilizi e dotazioni

Fatte salve le indicazioni di quanto di seguito indicato dai successivi punti 5., 6., 7., 8., 9. si applicano i seguenti parametri:

- indice di copertura: **10%** mq/mq sul comparto
- indice di utilizzazione fondiaria: **0,03** mq/mq. sul comparto



- altezza massima: **5,00** mt. con 1 solo piano fuori terra, salvo documentate esigenze
- area da destinare a verde ambientale: Minimo **25%** dell'area totale
- parcheggi di uso pubblico: Minimo **10%** dell'area totale

5. Obblighi particolari

Le aree delimitate non possono essere frazionate e le attività concesse e convenzionate non sono spazialmente trasferibili. La convenzione deve comunque sancire il diritto di prelazione dell'AC nei casi di cessazione dell'attività d'impresa, di cessione degli impianti e di vendita degli immobili su cui sorgono.

6. Prescrizioni specifiche per l'area del Lago Giallo

Il potenziamento della zona ricettiva finitima alla Zona TL del Lago Giallo è correlato dal PGT all'auspicata contestuale riqualificazione ed attrezzatura di quest'ultima zona per favorirne, se possibile, lo sviluppo integrato. Il riassetto della Zona T2 è vincolato alla contestuale riqualificazione della Zona TL, ma non viceversa. Ogni intervento edilizio in Zona T2 - eccedente la ristrutturazione - è subordinato alla preventiva approvazione di un PA, esteso anche alla Zona TL, che persegua anche la riqualificazione dell'area del Lago, a per entrambe le Zone. Per contro, la riqualificazione dell'area del Lago - con i conseguenti eventuali interventi edilizi - può essere anticipata e cioè promossa anche autonomamente, con le modalità d'intervento previste per le altre aree a TL.

7. Prescrizioni specifiche per l'area d'interesse, geologico-naturalistico situata lungo la strada comunale del Monte Coroveno (Parco Doline).

L'area è destinata ad accogliere attività didattiche (parco delle doline), attraverso la redazione di un Piano Attuativo (PA) che individui le modalità di utilizzo e valorizzazione coerenti con la fragilità geologica dell'ambito. Al PA dovrà essere allegato un approfondito studio geologico mirato anche ad individuare le localizzazioni più idonee per i parcheggi e le eventuali attrezzature di servizio (servizi igienici, depositi per attrezzi per la manutenzione, locali per gli addetti, con esclusione di residenza).

8. Prescrizioni specifiche per l'area posta in località Cirese ad est dell'area Ex Sanatori

L'area può accogliere esclusivamente attrezzature sportive all'aperto con espresso divieto di realizzare coperture e volumi di qualsiasi genere.

9. Prescrizioni specifiche per le attrezzature sportive di Piazzale Dassa.

E' ammesso il tamponamento delle pareti laterali con progetto da sottoporsi all'AC, che preveda il rispetto dei rapporti aeroilluminanti di legge e nel quale si



prescrivano materiali che si intonino all'ambiente circostante. E' espressamente vietato l'uso del cemento armato, dei profilati metallici e delle pareti continue in vetro. Se richiesto dall'AC, il richiedente la permesso di costruire dovrà produrre uno studio di impatto ambientale.

10. Prescrizioni specifiche per l'area di interesse archeologico Valzel di Undine. Qualsiasi intervento che interessi il suolo e il sottosuolo dell'area di interesse archeologico deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.



TITOLO IX - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA – VERDE PRIVATO

Tutti gli interventi riguardanti modifiche esterne degli edifici e/o le nuove costruzioni sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Nelle zone rurali ed agricole si perseguono i seguenti obiettivi:

- consolidamento della zona e tutela dell'attività agricola;
- conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche;
- esercizio di attività agricole anche innovativi, purché compatibili con tale obiettivo.

Art. 33.1 Aree di Interesse Protezione accentuata e attenuata

1. Sono soggette a **vincolo ambientale di protezione accentuata** le zone comprese entro i limiti della riserva naturale "Boschi del Giovetto di Palline" e della relativa area di rispetto (DCR n. III/2014 del 25-3-1985); in queste zone si applica la LR n. 86/1983, che prevede (art. 14) la formazione di uno specifico Piano della riserva naturale.
2. Sono soggette a **vincolo ambientale di protezione attenuata** le fasce di rispetto fluviale e lacustre, che viene così disciplinata.
 - a) Si tratta di aree di rilevante interesse paesistico-ambientale per le quali si intendono prescrivere particolari norme di tutela e nelle quali si perseguono i seguenti obiettivi:
 - consolidamento della Zona e tutela dello stato dei luoghi;
 - conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e costruite in essere;
 - esercizio di attività agricole anche innovative, purché compatibili con tali obiettivi;
 - esercizio di attività agrituristiche, per come stabilito al presente articolo, comma 7, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo punto dello stesso comma.
 - b) Non sono ammesse nuove costruzioni entro o fuori terra, siano esse a destinazione agricola (impianti ed attrezzature produttive e/o necessarie all'allevamento, anche temporaneo, di animali, di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti), che destinate alla residenza, stabile o temporanea, dei conduttori e dei collaboratori.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e riattamento funzionale anche con conversione all'uso residenziale; sono inoltre consentiti interventi di ampliamento del volume d'ingombro e delle



superfici coperte annesse e disponibili, commisurati alle disposizioni di cui alla tabella sotto riportata.

VOLUME D'INGOMBRO		PORTICATI APERTI	
Esistente	Aumento	Esistente	Aumento
Fino a mc 200	40%	Fino a mq 10	40%
da mc 201 a mc 300	20%	Da mq 11 a mq 25	20%
Oltre 301	12%	Oltre 26	12%

Gli interventi assentiti, compreso il cambiamento di destinazione d'uso per come stabilito dalla L.R. 15/01/01, n. 1, dovranno risultare organicamente inseriti rispetto alle caratteristiche compositive ed architettoniche degli edifici esistenti, con gronde, pendenze ed orientamenti di falde, aperture ed uso dei materiali, adeguati e coerenti con l'esistente nel rispetto dei seguenti parametri :

- altezza massima: 7,00 mt.
- distanza dai confini: 5,00 mt.
- distanza minima dalle strade: 10,00 mt.

- c) I recinti tradizionali in lastre di pietra locale, i cippi o altro manufatto (muri, fontane, abbeveratoi, canali di regimazione delle acque, ecc.) avente interesse storico-ambientale e topografico devono essere mantenuti e ripristinati in caso di crollo.
- d) Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e dei terrazzamenti esistenti o aprire nuove strade, ad eccezione di interventi finalizzati alla fruibilità di eventuali fabbricati esistenti e nuove destinazioni; gli interventi di manutenzione debbono essere attuati nel rispetto dei valori e dei caratteri ambientali presenti

E' prescritto il mantenimento delle caratteristiche ambientali e morfologiche esistenti, ponendo particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli eventuali interventi sul verde, sulle culture agricole, sulla piantumazione, sui manufatti tutti e sulle strade esistenti.

Le aree che attualmente si presentano abbandonate o degradate, dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e riqualificazione ambientale.

- e) Non sono ammessi rimboschimenti estesi o piantumazioni, che alterino le caratteristiche paesistiche, ambientali e tipologiche delle aree a "radura" (estesi prati completamente circondati da boschi), se non con alberatura a "filare", disposte in fregio alle strade comunali e ai corsi d'acqua, o a presidio di zone franose o instabili.

Sono ammesse invece, le tipiche alberature a foglia caduca, in prossimità delle costruzioni, purché limitate di numero e con essenze tipiche della flora prealpina (sorbo, faggio, acero, noce, ciliegio selvatico, ecc.).

- f) Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto delle norme regolamentari generali e delle seguenti prescrizioni:



- i materiali ed i criteri costruttivi per le opere strutturali e di finitura esterna, dovranno essere quelli tipici della tradizione architettonica rurale, utilizzati in luogo;
 - le murature esterne saranno in pietrame, con intonaco a “rasa pietra” (da evitare la stilatura ribassata dei conci) o completamente intonacata al rustico o al semicivile, tinteggiate con colori tenui a base di calce viva, ecc.;
 - le facciate saranno realizzate con ampie specchiature rivestite in legno, mediante assoni di notevole spessore (cm 3-4 minimo, armonicamente inserite nella composizione generale dei prospetti);
 - le pavimentazioni di spazi aperti dovranno essere realizzate con lastroni in pietra naturale o acciottolato;
 - per le coperture si prescrivono elementi in cotto, coppi o tegole simil-coppo, lastre di lamiera di colore grigio scuro, lamine di rame o lastre di pietra stratificata (ardesie, quarziti, ecc.);
 - i canali di gronda devono avere sezione semicircolare in metallo colorato scuro, in lastra di rame o in elementi di legno scavato a canale;
 - è obbligatorio mantenere, restaurare o riprendere, gli apparati decorativi esterni o singoli elementi di rilevanza ornamentale tipica;
 - sono ammesse soluzioni architettoniche originali, anche senza la piena osservanza dei criteri sopra elencati, purché di notevole pregio culturale e ambientale e perfettamente inseriti nel paesaggio.
- 3 E' ammessa la realizzazione di impianti micro-miniidroelettrici di tipo “Pelton”, con condotte forzate completamente interrate e col solo fabbricato macchine (turbina, alternatore, quadri, servizi) fuori terra, previa concertazione col Comune e riconoscimento di contributo compensativo da definire con apposita convenzione.

Art. 33.2 - Zona Agricola E1 DESTINAZIONI

DESTINAZIONI		Non ammesse	Ammesse	Soglia dimensionale massima mq slp	Soglia dimensionale massima mq slp
Residenza	1a	●			
	1b		●		
	1c		●		
	1d	●			
Turismo	2a	●			
	2b	●			
	2c	●			
	2d	●			
	2e	●			
	2f	●			
	2g	●			



	2h	●			
	2i		●		
Direzionale	3a	●			
	3b	●			
	3c	●			
Commerciale	4a	●			
	4b	●			
	4c	●			
	4d	●			
	4e	●			
	4f	●			
	4g	●			
Produttivo	5a		●		
	5b	●			
	5c	●			
	5d	●			
	5e	●			
	5f	●			
Agricolo	6a		●		
	6b		●		
	6c		●		
	6d		●		
	6e		●		
Strutture di servizio e tempo libero	7a	●			
	7b	●			
	7c	●			
	7d	●			
	7e	●			
	7f	●			

Modalità d'intervento

- a) Attrezzature a servizio dell'azienda agricola e di allevamenti zootecnici che dimostrino la loro funzionalità in rapporto alla conduzione del fondo:
- indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo delle preesistenze): **0,10** mq/mq. max
 - altezza massima: **8,50** mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari (silos, impianti tecnologici)
 - distanza dai confini: **D=H** e mai inferiore a mt. **10,00**
 - distanza minima dalle strade: **10,00** mt.
- b) Edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.
Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è richiesta una superficie aziendale minima di Ha. 5.
- indice di densità fondiaria (comprensivo delle preesistenze e con esclusione delle attrezzature di cui al punto 1): **0,03** mc/mq. max (fatti salvi gli altri indici previsti dall'art. 2 della L.R. 93/80)



- altezza massima: **7,00 mt.**, con un massimo di due piani f.t.
- distanza dai confini: **5,00 mt.**
- distanza minima dalle strade: **10,00 mt.**

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività del settore primario (allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti e similari) a distanza inferiore a mt 150 dal centro abitato, da edifici ed aree a destinazione residenziale, terziaria, attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Sono esclusi dai limiti sopra citati, gli ampliamenti delle attività esistenti alla data di adozione del PGT, se conformi alle norme vigenti in materia di igiene, la cui localizzazione, nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale, rispetto agli insediamenti residenziali e terziari circostanti, esistenti e/o previsti.

Non sono ammesse costruzioni ad esclusiva destinazione residenziale, senza la dimostrata disponibilità di adeguati spazi agricoli (stalle, fienili, depositi di attrezzi e derrate agricole, ecc.), che siano ragionevolmente prossimi alla costruzione richiesta; comunque, gli interventi dovranno essere commisurati alle dimensioni dell'azienda collegata, sulla base delle effettive esigenze abitative del conduttore e dei dipendenti-collaboratori, in relazione all'esistenza di altre abitazioni già disponibili e delle eventuali distanze da queste ultime.

Norme specifiche per l'attività agrituristica

In tutte le zone agricole, al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente e in particolare della L.R. n. 3/1992 ed al suo regolamento di attuazione 27 dicembre 1994, n. 3, nel rispetto della L.R. 12/05 e s.m.i.. Per l'attività agrituristica:

- possono essere utilizzati gli immobili facenti parte dei nuclei rurali esistenti;
- possono essere eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della LR citata;
- possono realizzarsi spazi di sosta per mezzi da campeggio ed impianti tecnologici a servizio dei campeggiatori previa dimostrazione del corretto inserimento ambientale.

8. Ambiti per insediamenti agricoli d'iniziativa comunale

Gli elaborati di PGT individuano ambiti esclusivamente destinati ad accogliere strutture edilizie ed impianti (stalle, ricoveri ed accessori) di proprietà pubblica, funzionali alle attività zootecniche. Gli interventi in questi ambiti debbono prevedere l'edificazione e la locazione delle strutture esclusivamente ad operatori agricoli, secondo parametri e modalità edificatorie prescritti dalla L.R. 12/05 e s.m.i..

Art. 33.3- Zona Agricola E2 - tra 1.200 e 1.600 mslm



Si tratta di aree di rilevante interesse paesistico-ambientale per le quali si intendono prescrivere particolari norme di tutela e nelle quali si perseguono i seguenti obiettivi:

- consolidamento della Zona e tutela dello stato dei luoghi;
- conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e costruite in essere;
- esercizio di attività agricole anche innovative, purché compatibili con tali obiettivi;
- esercizio di attività agrituristiche, per come stabilito al presente articolo, comma 7, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo punto dello stesso comma.

Non sono ammesse nuove costruzioni entro o fuori terra, siano esse a destinazione agricola (impianti ed attrezzature produttive e/o necessarie all'allevamento, anche temporaneo, di animali, di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti), che destinate alla residenza, stabile o temporanea, dei conduttori e dei collaboratori.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione anche con conversione all'uso residenziale; sono inoltre consentiti interventi di ampliamento del volume d'ingombro e delle superfici coperte annessi e disponibili, commisurati alle disposizioni di cui alla tabella sotto riportata.

VOLUME D'INGOMBRO		PORTICATI APERTI	
Esistente	Aumento	Esistente	Aumento
Fino a mc 200	40%	Fino a mq 10	40%
da mc 201 a mc 300	20%	Da mq 11 a mq 25	20%
Oltre 301	12%	Oltre 26	12%

Gli interventi assentiti, compreso gli ampliamenti e il cambiamento di destinazione d'uso per come stabilito dalla L.R. 15/01/01, n. 1, dovranno risultare organicamente inseriti rispetto alle caratteristiche compositive ed architettoniche degli edifici esistenti, con gronde, pendenze ed orientamenti di falde, aperture ed uso dei materiali, adeguati e coerenti con l'esistente nel rispetto dei seguenti parametri :

- altezza massima: 7,00 mt.
- distanza dai confini: 5,00 mt.
- distanza minima dalle strade: 10,00 mt.

I recinti tradizionali in lastre di pietra locale, i cippi o altro manufatto (muri, fontane, abbeveratoi, canali di regimazione delle acque, ecc.) avente interesse storico-ambientale e topografico devono essere mantenuti e ripristinati in caso di crollo.

Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e dei terrazzamenti esistenti o aprire nuove strade, ad eccezione di interventi finalizzati alla fruibilità di eventuali fabbricati esistenti e nuove destinazioni; gli interventi di manutenzione debbono essere attuati nel rispetto dei valori e dei caratteri ambientali presenti

E' prescritto il mantenimento delle caratteristiche ambientali e morfologiche esistenti, ponendo particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli eventuali interventi



sul verde, sulle culture agricole, sulla piantumazione, sui manufatti tutti e sulle strade esistenti.

Le aree che attualmente si presentano abbandonate o degradate, dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e riqualificazione ambientale.

Non sono ammessi rimboschimenti estesi o piantumazioni, che alterino le caratteristiche paesistiche, ambientali e tipologiche delle aree a “radura” (estesi prati completamente circondati da boschi), se non con alberatura a “filare”, disposte in fregio alle strade comunali e ai corsi d’acqua, o a presidio di zone franose o instabili.

Sono ammesse invece, le tipiche alberature a foglia caduca, in prossimità delle costruzioni, purché limitate di numero e con essenze tipiche della flora prealpina (sorbo, faggio, acero, noce, ciliegio selvatico, ecc.).

Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto delle norme regolamentari generali e delle seguenti prescrizioni:

- i materiali ed i criteri costruttivi per le opere strutturali e di finitura esterna, dovranno essere quelli tipici della tradizione architettonica rurale, utilizzati in luogo;
- le murature esterne saranno in pietrame, con intonaco a “rasa pietra” (da evitare la stilatura ribassata dei conci) o completamente intonacata al rustico o al semicivile, tinteggiate con colori tenui a base di calce viva, ecc.;
- le facciate saranno realizzate con ampie specchiature rivestite in legno, mediante assoni di notevole spessore (cm 3-4 minimo, armonicamente inserite nella composizione generale dei prospetti);
- le pavimentazioni di spazi aperti dovranno essere realizzate con lastroni in pietra naturale o acciottolato;
- per le coperture si prescrivono elementi in cotto, coppi o tegole simil-coppo, lastre di lamiera di colore grigio scuro, lamine di rame o lastre di pietra stratificata (ardesie, quarziti, ecc.);
- i canali di gronda devono avere sezione semicircolare in metallo colorato scuro, in lastra di rame o in elementi di legno scavato a canale;
- è obbligatorio mantenere, restaurare o riprendere, gli apparati decorativi esterni o singoli elementi di rilevanza ornamentale tipica;
- sono ammesse soluzioni architettoniche originali, anche senza la piena osservanza dei criteri sopra elencati, purché di notevole pregio culturale e ambientale previo autorizzazione vincolante della Commissione del Paesaggio.

Art. 33.4- Zona Agricola E3 - oltre 1.600 mslm

E’ vietata qualsiasi nuova costruzione entro o fuori terra o ampliamento di edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti con l’esplicito divieto della modifica della sagoma geometrica



dell'edificio e il mantenimento dell'altezza di colmo e delle pendenze esistenti con l'obbligo di eliminazione delle eventuali superfetazioni

Art. 33.5 – Zona Agricola E4 - Ambiti per insediamenti agricoli di iniziativa comunale

Si tratta di aree agricole di proprietà comunale sulle quali possono operare esclusivamente il Comune o soggetto/i con esso convenzionato/i.

Oltre alla destinazione agricola, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico, informativo, ricettivo e di ristoro.

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, che potranno anche essere ampliati in relazione alle esigenze di adeguamento definite dall'amministrazione comunale nei limiti di densità che saranno stabiliti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto agricolo circostante.

Parametri:

- Distanza dai confini m. 5,00;
- Altezza massima m. 6,00 salvo maggiori altezze esistenti

Le aree da destinarsi a parcheggio di servizio dovranno essere poste marginalmente alle aree verdi, piantumate e progettate, per finiture ed arredo, come componenti ambientali delle stesse.

Art. 34 - Parco

Per le zone a parco si rimanda alla specifica normativa caratterizzante il Parco.

Art. 35 - Verde privato

In questa zona deve essere garantita la conservazione integrale dell'ambiente e del verde.

E' vietato qualunque intervento che costituisca aumento della superficie coperta e/o aumento dell'eventuale volume preesistente. Per eventuali edifici preesistenti è ammessa la destinazione d'uso abitativa come per le zone "B".

Sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

E' ammesso l'utilizzo dell'area, nella misura strettamente necessaria, a parcheggio a cielo libero. Sono ammesse autorimesse pertinenziali completamente interrato nella misura minima stabilita dalla L. 122/89 pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato purchè venga rispettato il rapporto di



permeabilità VP del 40%. E' vietata la costruzione di autorimesse fuori terra, anche se nei limiti stabiliti dalla legge 122/89. L'eventuale edificazione di SLP interrata non deve interessare la piantumazione di pregio, previamente accertata dall'UTC.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso di fabbricati e locali.

Art. 36- Edifici residenziali in zona agricola di non addetti all'agricoltura

In dette zone gli edifici individuati con un cerchio e con un numero sulla cartografia di PGT 1:2.000 e 1:5.000 potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento, finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso verso la residenza fino ad un massimo del 25% di ampliamento del volume esistente entro o fuori terra, avente qualsiasi destinazione d'uso alla data di adozione del PGT, per un massimo di mc 100 per ogni unità numerata e cerchiata alle seguenti condizioni:

- 1) gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali,
- 2) l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata,
- 3) gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia,
- 4) le acque bianche siano adeguatamente disperse negli strati superficiali del sottosuolo o convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione;
- 5) il volume massimo di ampliamento di 100 mc sopra definito comprende il volume di ampliamento eventualmente realizzato a partire dal 21 novembre 2002 (data di entrata in vigore del PRG).
- 6) il volume da considerare ai fini delle verifiche del presente articolo è da intendersi quello geometricamente esistente, (prima e dopo l'intervento) a prescindere da qualsiasi destinazione i locali abbiano e se i medesimi siano situati entro o fuori terra.

Elenco degli edifici residenziali in zona agricola di non addetti all'agricoltura: da 1 a 106, 109, 112, da 114 a 120, da 122 a 129, 131, da 133 a 193, da 195 a 222, da 230 a 236.

L'edificio contrassegnato col n. 132 ha destinazione di "fabbricato ad uso di impianto tecnologico"; per esso valgono le norme qui contenute con il solo vincolo di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

Per il fabbricato censito al n. 113 è ammesso l'ampliamento nella misura stabilita dal primo capoverso del presente articolo anche in deroga alla distanza dalla pubblica via, purchè la distanza dalla strada dei corpi in ampliamento non venga ridotta rispetto all'esistente.



Sono possibili modificazioni planimetriche, anche in Zone e fasce di rispetto (stradale e dei corsi d'acqua), per assicurare, se necessario, la possibilità di utilizzare l'aumento volumetrico indicato.

L'aggiunta così determinata non dovrà eccedere l'allineamento massimo esistente, determinato dal fabbricato esistente, in rapporto alla strada o al corso d'acqua per i quali è previsto il rispetto.

Tale norma si applica anche agli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Prescrizioni vincolanti:

- Qualsiasi titolo abilitativo a costruire, ivi comprese denunce o comunicazioni inerenti attività edilizia, dovrà essere subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente titolare di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini l'intervento edilizio, la destinazione d'uso e le opere di sistemazione e di mantenimento di pertinenze ed aree esterne, secondo lo schema-tipo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- Sono da intendersi recuperabili ed utilizzabili i soli fabbricati in muratura di antica formazione, senza tener conto di superfetazioni, sovrastrutture ed aggiunte recenti prive di valore ambientale ed avulse dal contesto originale, che devono essere eliminate.
- Per le parti di strutture destinate a ricovero animali e aperte (tipologia detta "mandra"), è consentito l'uso in ragione della sola superficie coperta ma non del corrispondente volume;
- E' fatto obbligo demolire ed eliminare ogni struttura, anche temporanea, che non sia organicamente inserita nel fabbricato principale o non abbia caratteristiche di costruzione (anche se cerchiata e numerata).
- E' fatto obbligo attenersi alle disposizioni di finitura edilizia e di caratterizzazione architettonica, stabiliti all'art. 34, cui si rimanda anche per le sistemazioni esterne e di ogni altro elemento del territorio interessato;
- I titoli abilitativi a costruire, sono in ogni caso, onerosi.
- Altezza dei fabbricati: vedi art. 33;
- Distanza dai confini: vedi art. 33;
- Distanza dai fabbricati: vedi art. 334;
- Distanza dalle strade: vedi art. 33;

Art. 37 - Attività commerciali e terziarie, esercizi pubblici in zona agricola

Sono tutte quelle attività ricettive, di ristoro, svago e tempo libero esistenti e individuate sul territorio non urbanizzato, come da elenco di seguito riportato.

Sono permessi la loro permanenza e il loro adeguamento con la possibilità di ampliamento del 60% della SIp destinata a tali attività, anche se disposta su più



livelli, esistente alla data di adozione del PGT, sulla base di apposita convenzione regolante la dotazione dei servizi inerenti la struttura.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia e le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

Distanza dai confini: vedi art. 33

Elenco delle attività commerciali e terziarie, esercizi pubblici in zona agricola: nn. da 107 a 108, da 110 a 111, 113, 121, 130, 194.

Sono possibili modificazioni planimetriche, anche in Zone e fasce di rispetto (stradale e dei corsi d'acqua), per assicurare, se necessario, la possibilità di utilizzare l'aumento volumetrico indicato.

L'ampliamento previsto dovrà, per tipologia costruttiva e utilizzo di materiali, armonizzarsi col costruito e con l'ambiente circostante. Il progetto dovrà fornire idonea dimostrazione del corretto inserimento ambientale.

Prescrizioni vincolanti:

- Qualsiasi titolo abilitativo a costruire, ivi comprese denunce o comunicazioni inerenti attività edilizia, dovrà essere subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente titolare di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini l'intervento edilizio, la destinazione d'uso e le opere di sistemazione e di mantenimento di pertinenze ed aree esterne, secondo lo schema-tipo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- E' fatto obbligo attenersi alle disposizioni di finitura edilizia e di caratterizzazione architettonica, stabiliti all'art. 34, cui si rimanda anche per le sistemazioni esterne e di ogni altro elemento del territorio interessato;
- I titoli abilitativi a costruire, sono in ogni caso, onerosi.
- Altezza dei fabbricati: ml 10,00;
- Distanza dai confini: vedi art. 34;
- Distanza dai fabbricati: vedi art. 34;
- Distanza dalle strade: vedi art. 34;



TITOLO X - TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 38 - Tutela del paesaggio

Si rimanda alle Norme riportate in Appendice 2.



TITOLO XI - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI

Art. 39 - Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti, ricoveri attrezzi

Limitatamente alle zone agricole e al di sotto dell'altitudine di 1.200 mslm è consentita l'installazione di piccoli edifici in legno per il deposito dei mezzi, dei materiali e degli attrezzi, necessari per la manutenzione del verde e per la coltivazione, ad uso familiare.

Per ciascun lotto avente una superficie minima di mq 1.500 costituito anche da più mappali, purchè contigui, è ammesso il posizionamento di un solo ricovero attrezzi.

Il ricovero attrezzi dovrà essere realizzato esclusivamente in legno naturale con tetto in legno a due falde e manto di copertura con coppi o similcoppi, pendenza compresa fra 30 e 35%, gronda con sporto massimo di 50 cm, semplicemente appoggiato al terreno, eventualmente su basamento in calcestruzzo che non fuoriesca dalla sagoma dell'edificio.

E' ammessa la lunghezza massima di mt. 4,00, larghezza mt. 3,00 ed un'altezza al colmo della copertura di mt. 2,50.

Si preclude il posizionamento, di tali manufatti, entro la fascia di mt.10,00 dai corsi d'acqua di cui al R.D.n.523/1904, ed all'interno delle fasce di rispetto stradali, individuate dalla cartografia. Per l'eventuale loro posizionamento in prossimità di incroci, o curve stradali, è fatto l'obbligo di rispetto delle distanze minime previste dal Codice della Strada.

Il ricovero attrezzi così come configurato, non è soggetto al rispetto degli indici, né dei parametri edilizi di zona, ma è intervento oneroso.

Per quanto riguarda le distanze dai confini i ricoveri attrezzi dovranno essere realizzati a distanza minima di mt. 5,00 dai confini e 10 metri da eventuali altri fabbricati.

Art. 40 - Discariche

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

Art. 41 - Ritrovamenti di interesse archeologico



Conformemente alle prescrizioni della L. 1089/39 e D.Lgs. 42/04 anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamento di presumibile interesse paleontologico e archeologico.

Se tali ritrovamenti avverranno nel corso di lavori edilizi o di trasformazioni del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco o al Sovrintendente ai Beni Archeologici dell'ambito di competenza.

Per la mappatura delle aree di interesse archeologico si veda il relativo studio di dettaglio allegato alle tavole di analisi del PGT.

Art. 42 - Aree per spettacoli viaggianti

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

Art. 43-Norme speciali per Roulottes, Camper e assimilabili

È consentito il rimessaggio temporaneo negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti nelle Zone B - D - PLconv, mentre non è consentito in tutte le altre Zone in cui è suddiviso il territorio comunale al di fuori dei parcheggi pubblici attrezzati.

Non è consentito su tutto il territorio comunale il parcheggio di questi veicoli che configuri un uso degli stessi come residenza temporanea, sia turistica per brevi periodi, che stagionale.

La disciplina di cui al precedente comma, si intende estesa anche alle cosiddette "Case mobili".

Art. 44 - Aree di protezione cimiteriale

Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia, sono quelle relative ad una fascia di territorio distribuita intorno al perimetro del cimiteri "tavola dei vincoli e limitazioni". Queste aree sono inedificabili sia soprasuolo che nel sottosuolo e destinate esclusivamente all'ampliamento cimiteriale e/o locali sua pertinenza. In ogni caso queste aree sono regolamentate dal piano regolatore del cimitero ai sensi del Regolamento regionale n. 6 del 09.12.2004.



E' ammessa la costruzione di fabbricati a servizio ed ausilio delle attività funebri, da sottoporre ad approvazione consiliare.

Art. 45 - Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. e dal DPR 495/1992 e s.m.i.. Esse sono inedificabili sopra e sotto suolo salvo quanto sotto specificato nel presente articolo e nell'art. 51.

Le fasce di rispetto stradale così come individuate nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05 a/b/c sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

Art. 46 - Fasce di rispetto dei depuratori

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

Art. 47 - Fasce di rispetto dei metanodotti

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

Art. 48 - Zona di tutela assoluta e zona di rispetto delle sorgenti di acquedotto pubblico

Le fasce di rispetto delle sorgenti degli acquedotti pubblici sono indicate puntualmente nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05 a/b/c sono definite ai sensi del D.Lgs 152/06, dal R.R. 2/2006. Per le norme si rimanda all'appendice riportante le norme geologiche di piano. Esse sono inedificabili sotto e sopra suolo.



Art. 49 - Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore

Si rimanda alla normativa specifica del R.I.M..

Art. 50 - Impianti stradali di distribuzione carburanti

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), nè in zone classificate “A” e “B” (salva esplicita previsione col piano particolareggiato) né lungo le strade residenziali di quartiere.

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

Inoltre, possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade, all'esterno del centro abitato.

In tali casi gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, officine ed altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura RC: max 1/20 (un ventesimo), escluse le pensiline.
- altezza massima Hmax: mt 5,00
- indice di densità fondiaria If: 0,10 mc/mq (escluse le pensiline)
- distanza dai confini DC: minima mt 5,00
- arretramento dalle strade DS: minimo mt 10,00.

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

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e i titoli abilitativi 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 di carburante ad uso privato.

Art. 51 - Norme speciali per discoteche e sale da Ballo



Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone “A”, “B” e “E”, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d’uso di locali esistenti.

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 con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 200 % della S.L.P..

Art. 52 - Norme per gli insediamenti commerciali

1. Con riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, si intende per:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 m²
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 m² ed i 1.500 m²
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 m²
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall’articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
 - superficie di vendita: l’area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. La dotazione minima di attrezzature e di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è indicata nelle tabelle delle destinazioni d’uso zona per zona.
3. Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all’articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell’autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente settore.
4. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica



asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

5. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale.
6. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.
7. Le attività di commercio all'ingrosso sono stabilite e regolamentate dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

Art. 53 - Costruzione alla distanza 0,00

Per tutte le zone la distanza 0.00 degli edifici dai confini di proprietà deve intendersi possibile nei casi previsti dal codice civile senza la necessità di stipula della relativa convenzione.

Art. 54 - Cabine per servizi tecnologici e linee elettriche

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti, contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte le zone di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Dovranno essere preferibilmente interrato o comunque adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche.

Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti, ed in caso contrario rispettare le distanze del codice civile, mentre devono in ogni caso rispettare i distacchi minimi dai fabbricati esterni al lotto.



La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

Art. 55 - Misurazione delle aree

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di PGT. sono da intendersi come indicative.

Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Art. 56 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti

Il patrimonio arboreo esistente, sia nell'ambito urbano che extraurbano, va curato, rispettato e potenziato, in quanto costituisce una risorsa ambientale, non solo sotto il profilo paesaggistico, ma anche perché assolve importanti funzioni che aiutano a preservare l'equilibrio ecologico del territorio attraverso il miglioramento della qualità dell'aria, il consolidamento dei versanti dal rischio di smottamento, la riduzione della velocità di scorrimento delle acque meteoriche sui pendii, ecc.

Oltre alle specifiche norme di Zona, che tendono a fornire precisazioni sul modo di attrezzare il verde, valgono i seguenti principi generali.

Per tutti gli interventi che prevedono la alterazione del suolo, sia in sotterraneo che in superficie, i relativi elaborati di progetto vanno sempre corredati dal rilievo delle essenze esistenti e dalla proposta di assetto vegetazionale definitivo.

I nuovi interventi edificatori vanno studiati in modo da rispettare le piante esistenti e le opere di scavo non devono arrecare danno agli apparati radicali.

Nei lotti edificabili le aree riservate al verde devono risultare ben identificate e compatte e non frazionate in piccoli ritagli in modo che le alberature possano svilupparsi nel modo più naturale possibile.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La percentuale di area del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi carrabili ed ai parcheggi.

Le alberature di alto fusto esistenti all'interno dei perimetri dei centri edificati (ex legge 865/71), vanno conservate e l'eventuale abbattimento, dovuto alla previsione di una diversa sistemazione dell'area o per l'eccessivo sviluppo in rapporto agli spazi disponibili, va autorizzato dal Comune.



E' fatto obbligo alla proprietà di lotti o aree o immobili di provvedere alla potatura del verde in modo che questo non invada nella sua proiezione verticale il perimetro della proprietà stessa verso le aree pubbliche o di pubblico transito.

Art. 57 - Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali

La rete dei sentieri pedonali e delle vecchie mulattiere, estesa su tutto il territorio, ed in particolare a fianco dei torrenti, nelle aree agricole, sulle colline e all'interno dei boschi, va mantenuta in costante efficienza e percorribilità.

Particolare cautela e attenzione vanno rivolte alla conservazione dei manufatti di interesse storico costruttivo o artistico presenti, come le pavimentazioni lapidee, i muretti controripa in pietra a secco, i muri di recinzione in pietra e malta di calce, le santelle, ecc. ed il loro ripristino va rigorosamente eseguito con materiali e metodi costruttivi identici a quelli originari.

I soggetti interessati (pubblici o privati) si assumono l'onere economico che deriva dalla manutenzione dei sentieri, in ordine sia all'eventuale ripristino edificatorio che alla loro pulizia. Ai proprietari frontisti è fatto obbligo di provvedere al taglio delle siepi e ramaglie che dal fondo si protendono oltre il ciglio della strada, praticato consuetudinalmente in autunno e in estate.

Per ripristinare passaggi e collegamenti in disuso o interrotti, il Comune può imporre la modifica di tutte quelle opere che ne precludono l'uso o far realizzare, da chi ne ha occluso il passaggio, nuovo tracciato adeguatamente sistemato, a norma dell'art. 3 della L. 241/90.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali, soprattutto nelle Zone agricole, nelle aree boscate, lungo gli alvei torrentizi, affinché il territorio extraurbano mantenga la tipica e tradizionale percorribilità pedonale senza interruzioni o limitazioni.

Art. 58 - Tutela degli spazi scoperti

Su tutto il territorio comunale, fatte salve le specifiche prescrizioni di Zona, l'utilizzo degli spazi scoperti non deve pregiudicare l'estetica, il decoro e l'igiene ambientali.

È vietato il deposito all'aperto di materiali ed è vietata l'edificazione di costruzioni accessorie, tipo tettoie e baracche a carattere temporaneo, che provocano normalmente un'immagine di disordine, di sporco, che contribuiscono al degrado igienico ed estetico, non solo del lotto in questione, ma dell'ambiente in generale.



In particolare sono vietati pollai, porcilaie, conigliere, latrine, deposito di masserizie ed attrezzi di qualsiasi genere, a meno che ciò avvenga in appositi luoghi o edifici coperti da regolare permesso di costruire, la quale ovviamente potrà essere rilasciata solo nel rispetto delle particolari norme di Zona.

A tale riguardo l'edificazione di costruzioni accessorie deve rapportarsi allo stile architettonico dell'edificio principale, utilizzare materiali durevoli e accorgimenti costruttivi in grado di garantirne una decorosa presenza nel tempo.

Art. 59 - Modifiche al Piano delle Regole

Non sono soggette alla procedura di variante al Piano delle Regole le rettifiche dei perimetri e le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante variazioni delle delimitazioni tra zone diverse; i ritocchi dei tracciati stradali che non alterino il sistema della viabilità programmata; le correzioni della normativa dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina.

Non costituiscono variante inoltre la correzione di errori materiali contenuti nelle norme, nella cartografia o negli altri elaborati di Piano nonché l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati del Piano sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono definiti ed approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 60 - Rete ecologica

In cartografia di piano è individuata la rete ecologica comunale in recepimento del PTR e del PTCP, oltre ad integrazioni a livello locale come segue:

- il sistema delle rogge e de corsi d'acqua;
- il sistema dei coni e delle visuali prospettiche;
- la rete stradale storica;
- le aree a servizio comunale esistenti e in potenziamento.

Nella parte nord-ovest del territorio comunale si sottolinea la presenza della riserva naturale "Boschi del Giovetto di Paline"(ZPS).

La maggior parte del territorio agricolo è classificato come elemento di secondo livello della RER (PTCP).



Per i suddetti elementi e componenti si rimanda alla normativa delle aree agricole di cui ai precedenti articoli.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio (PAE4 Abaco morfologico e paesaggistico).



**Appendice 1: Studio geologico a supporto del piano di governo del territorio:
norme geologiche di piano**

Appendice 2: Abaco morfologico e paesaggistico