



Piano delle Regole

Allegato 2 - Normativa

Amministrazione Comunale di Entratico
Sindaco Sig. Fabio Brignoli

progettisti

Arch. Maria Loretta Gherardi
via dei Celestini 3 - 24124 Bergamo
tel. 035 225272

Studio di Ingegneria e di Architettura Piazzini Albani
Ing. Pierguido Piazzini Albani
via Martiri di Cefalonia, 4 - 24121 Bergamo
tel. 035 239689

collaboratori
Dott. Daniele Piavani
Geom. Manuel Nicoli

studio della componente geologica
idrogeologica e sismica
Studio Hattusas S.r.l.
Geol. Fabio Plebani
Via A. Vespucci 47 - 24050 Grassobbio (BG)

consulenza agronomico forestale
Dott. Forestale Stefano Enfissi
via Fratelli Cervi, 27 - 24021 Albino (BG)

consulenza specialistica VAS
Dott. Ing. Valentina Lombardi
via Martiri Soncinesi, 3 - 26029 Soncino (CR)

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 27 in data 28.12.2012
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. ____ in data _____.____.2013
PUBBLICATO SUL BURL n. ____ del _____.____.2013

Norme Tecniche di Attuazione**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole	Pag. 3
Art. 2	Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano delle Regole	Pag. 3
Art. 3	Operatività del Piano	Pag. 3
Art. 4	Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	Pag. 4
Art. 5	Piani Attuativi in vigore alla data di adozione del presente PGT	Pag. 4

TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

art. 5bis-	azioni per il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio	Pag. 4
Art. 6	Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi	Pag. 5
Art. 7	Distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade	Pag. 8
Art. 8	Limiti particolari di arretramento degli edifici	Pag. 10
Art. 9	Distanze minime da valli e corsi d'acqua (Da)	Pag. 11
Art. 10	Immobili vincolati	Pag. 11

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 11	Strumenti Attuativi di pianificazione negoziata	Pag. 12
Art. 12	Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione	Pag. 13
Art. 13	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto	Pag. 14
Art. 14	Opere di urbanizzazione	Pag. 14
Art. 15	Componente geologica, idrogeologica e sismica	Pag. 14

TITOLO IV – AMBITI E SISTEMI DEL TERRITORIO

Art. 16	Articolazione del Piano delle Regole	Pag. 15
---------	--------------------------------------	---------

CAPO I**AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Art. 17	Destinazioni d'uso e norme generali	Pag. 15
Art. 18	Ambito A1: di interesse storico - artistico - ambientale CENTRO STORICO	Pag. 17
Art. 19	Ambito A2: di interesse storico - artistico - ambientale NUCLEI SPARSI	Pag. 33
Art. 20	Ambiti B1: di contenimento allo stato di fatto	Pag. 33
Art. 21	Ambiti B2: di completamento in contesti di valore ambientale	Pag. 34
Art. 22	Ambiti B3: di completamento in contesti ai margini del sistema collinare e/o di valenza ambientale	Pag. 35
Art. 23	Ambiti B4: di completamento in contesti pianeggianti e/o ai margini del sistema produttivo	Pag. 36
Art. 24	Ambiti B5: residenziali soggetti a pianificazione attuativa (Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del presente PGT)	Pag. 36

CAPO II		
AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE TERZIARIO - DIREZIONALE		
Art. 25	Destinazioni d'uso e norme generali	Pag. 38
Art. 26	Ambiti D1: industriali e artigianali di completamento	Pag. 40
Art. 27	Ambiti D2: industriali e artigianali soggetti a pianificazione attuativa (Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del presente PGT)	Pag. 41
CAPO III		
AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE		
Art. 28	Ambiti E: ad uso agricolo (E1) e aree boscate (E2)	Pag. 42
Art. 29	Ambiti V1: di valore ambientale	Pag. 49
Art. 30	Ambiti V2: verde privato	Pag. 49
CAPO IV		
AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITA'		
Art. 31	Aree destinate alla viabilità	Pag. 50
Art. 32	Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle costruzioni	Pag. 51
CAPO V		
AMBITI DEL SISTEMA DEI SERVIZI		
Art. 33	Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico e generali	Pag. 53
TITOLO V – VINCOLI		
Art. 34	Zone a vincolo speciale	Pag. 55
Art. 35	Vincolo di rispetto cimiteriale	Pag. 55
Art. 36	Vincolo idrogeologico	Pag. 55
Art. 37	Zone di protezione di sorgenti e serbatoi degli acquedotti comunali	Pag. 55
TITOLO VI - NORME SPECIALI - TRANSITORIE E FINALI		
Art. 38	Recupero abitativo dei sottotetti	Pag. 56
Art. 39	Disposizioni riguardanti gli impianti tecnologici	Pag. 56
Art. 39 bis	Prevenzione dagli effetti dell'inquinamento (gas radon)	Pag. 58
Art. 40	Lotti liberi	Pag. 58
Art. 41	Lotti di pertinenza	Pag. 58
Art. 42	Edifici esistenti che ricadono su sedi varie, in zone verdi di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale	Pag. 58
Art. 43	Edifici con destinazione difforme, privi di prescrizioni specifiche	Pag. 59
Art. 44	Misure di salvaguardia	Pag. 59
Art. 45	Rapporti di misura civilistica tra lotti confinanti e all'interno dei	Pag. 59
Art. 46	Inammissibilità di deroghe	Pag. 59
ALLEGATO 1	schemi esemplificativi per il calcolo dell'altezza degli edifici residenziali	Pag. 60

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 –CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) del Comune di Entratico , redatto ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, definisce all'interno dell'intero territorio urbanizzato, gli ambiti del tessuto urbano consolidato su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, e ne stabilisce le regole urbanistiche e ne finalizza e programma gli usi e le modalità di intervento.

Individua inoltre:

- ✓ le aree destinate all'agricoltura;
- ✓ le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- ✓ le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile, le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI A CORREDO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:

Relazioni:

- ✓ Allagato 1 _ Relazione
- ✓ Allegato 2 _ Normativa
- ✓ Allegato 3 _ CENTRO STORICO: schedatura
- ✓ Allegato 4 _ CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE: schedatura

Elaborati cartografici:

- ✓ PdR 1a
Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio-rurale scala 1:2.000
- ✓ PdR 1b
Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio-rurale scala 1:4.000
- ✓ PdR 2 _ Centro Storico – Disciplina degli interventi scala 1:500

Studi specialistici:

- ✓ Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio a cura di: Studio Hattusas s.r.l. - dott. Geol. Fabio Plebani.

ART. 3 – OPERATIVITÀ DEL PIANO

Il Piano delle Regole opera attraverso le presenti norme e mediante i seguenti strumenti:

- ✓ vincoli territoriali;
- ✓ prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- ✓ PIANI ATTUATIVI (PA):
 - Piani Particolareggiati (PP) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 18.8.1942 n°1150 ;
 - Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5.8.1978 n° 457;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962, n° 167 e smi;
 - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n° 865;
 - Piani di Lottizzazione (PL) convenzionata di cui all'art. 28 della 18.8.1942 n°1150;
 - Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui all'art. 87 della LR 11.03.2005 n° 12;
- ✓ Permesso di Costruire (PC) o permesso di Costruire Convenzionato (PCC) di cui all'art. 10 c.2 della LR 11.03.2005 n° 12;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 41 della LR 11.03.2005 n° 12 (se presentata in sostituzione del PCC è subordinata alla stipula di convenzione).

ART. 4.- RELAZIONE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PGT recepisce le prescrizioni e gli indirizzi dettati dalla pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale PTR , Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP).

ART. 5 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PRESENTE PGT

Tutti i piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT , anche se non individuati dalle tavole di Piano, sono confermati nelle loro previsioni insediative.

Alla scadenza delle convenzioni attuative, le aree comprese nel perimetro di piano attuativo potranno essere considerate quali aree di completamento previa verifica dei seguenti requisiti:

- completa e puntuale attuazione degli obblighi della convenzione, compresa la completa realizzazione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla stessa convenzione;

Qualora siano scaduti i termini di validità della convenzione, senza che siano stati ottemperati in tutto o in parte gli obblighi di convenzione, il rilascio di autorizzazioni edilizie sui lotti residui, non ancora edificati, è subordinato alla realizzazione di tutti gli adempimenti previsti, nonché alla cessione di tutte le aree a standards e di tutte le opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, previo collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato.

TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO**ART. 5bis- AZIONI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**

In adeguamento alle indicazioni della parte IV articoli 25, 26, 27, 28, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), tutti i progetti (non solo edilizi) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

L'attività di progettazione dovrà quindi avvenire in conformità ai criteri generali contenuti nelle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8/11/2002 n. 7/11045 . dovrà essere valutata la sensibilità del sito, inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte, e il grado d'incidenza del progetto , utilizzando i criteri proposti dalle norme del piano e le indicazioni contenute nella linee guida dalla Regione Lombardia sopra richiamate.

Dalla combinazione delle due valutazioni , il grado di sensibilità del sito e di incidenza del progetto in quel contesto ne deriva quella relativa al grado di "perturbazione" prodotto e le eventuali azioni da mettere in atto al fine di diminuire l'incidenza del progetto per migliorare la qualità dell'impatto.

A tale fine in sede di redazione del PGT per tutto il territorio comunale è stata determinata la sensibilità paesistica degli ambiti secondo uno studio dettagliato inerente l'esame paesistico dei progetti, la valutazione della sensibilità paesistica (**tavola DdP 8 _ Carta della sensibilità paesistica**) dovrà essere utilizzata dai professionisti come dato predeterminato di riferimento per le attività di progettazione svolte sul territorio di Entratico e utilizzato dall'Amministrazione quale verifica di quanto proposto in sede progettuale.

Sempre a tale fine la Commissione per il Paesaggio, istituita ai sensi dell' art. 81 della L.R. 12/2005, dovrà obbligatoriamente esprimersi in ottemperanza di quanto previsto dal già citato articolo 81 della L.R. 12/2005 in ordine:

- ✓ al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione di sanzioni di cui rispettivamente agli artt. 146, 159, 167 del d.lgs 42/2004;
- ✓ al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 64 comma 8 della L.R. 12/2005;
- ✓ al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- ✓ in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente

Oltre ai casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In sede di richiesta di autorizzazione edilizia, nel caso di carenze documentali, ovvero di incongruenze delle analisi condotte, l'Amministrazione procederà a richiedere le necessarie integrazioni e/o modifiche.

In sede di stesura del nuovo Regolamento Edilizio verrà definita puntualmente la consistenza degli interventi da sottoporre alla Commissione per il paesaggio, oltre a quelli sopra definiti, Il responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale ha la facoltà di richiedere, alla Commissione per il Paesaggio, parere per quegli interventi che, a suo giudizio, richiedono particolari attenzioni in materia di salvaguardia ambientale.

ART. 6- DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

6.1_SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' la superficie complessiva (espressa in mq) di un'intera zona omogenea o di un comparto delimitato da apposito segno grafico sulla tavola **PdR1a/b _ Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio rurale** in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo e sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità (*it*).

Essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle necessarie alle urbanizzazioni primarie e secondarie (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, zone verdi pubbliche e private, strade e parcheggi pubblici e privati, fasce di rispetto).

Sono escluse dal calcolo della superficie territoriale le aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc.).

6.2_SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto (espressa in mq) edificabile di pertinenza delle costruzioni, campeggiata da specifico segno grafico uniforme e sulla quale si applica l'indice fabbricabilità fondiaria (*if*), Sono escluse dal calcolo della superficie fondiaria le superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali pubblici e aperti al pubblico transito e a fasce di rispetto previste e localizzate dal PGT.

E' invece computata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione quando queste siano eventualmente previste ma non localizzate dal PGT o regolate dalle presenti norme o che si rendano comunque necessarie in sede di rilascio di autorizzazione edilizia.

6.3_SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra (riferite alla quota 0,00) del fabbricato principale delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati e i corpi in aggetto (balconi chiusi ecc.), le sporgenze (aggetti - gronde) superiori a m. 1,50 per i fabbricati in zone residenziali e m. 2,00 per i fabbricati in zone produttive artigianali, industriali e commerciali e le pensiline aperte che costituiscono copertura agli accessi dell'edificio (anche se staccate dallo stesso) qualora superino i mq 4,00 di superficie unitaria.

Sono esclusi dal computo della Sc i nuovi vani ascensore se funzionali all'eliminazione della barriere architettoniche in edifici esistenti, e le porzioni di edifici (muri perimetrali e solai) di cui alla normativa sul risparmio energetico (L.R. 20.04.1995 e s.m.i.), i vani scale funzionali al recupero abitativo del sottotetto realizzati in ampliamento dell'edificio esistente per i casi previsti al successivo punto 6.11 ; le costruzioni accessorie quali pergolati e gazebo, barbecue e depositi attrezzi di cui al successivo articolo 17 e le cabine secondarie di proprietà Enel.

Nelle zone residenziali, gli sbalzi superiori a ml. 1,50 per ogni tipo di fabbricato rientrano nei conteggi planivolumetrici e dovranno rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste dall' art. 7 delle presenti N.T.A..

Nelle zone residenziali pertanto, gli sbalzi inferiori o uguali a m. 1,50 non vengono considerati nei conteggi planivolumetrici e nel calcolo delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nelle zone produttive, artigianali, industriali e commerciali non rientrano nei conteggi della superficie coperta ne' in quelli volumetrici, gli sbalzi, realizzati limitatamente agli ingressi carrali per il carico e scarico delle merci, fino ad un limite massimo di m. 3,00, tali sbalzi saranno altresì consentiti in deroga alle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste dall' art. 7 delle presenti N.T.A..

6_4 RAPPORTO DI COPERTURA (Qf) (Qt)

RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO (Qf)

Esprime il numero di mq. di superficie copribile rispetto al numero di mq. di superficie fondiaria (mq/Sf).

RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (Qt)

Esprime il numero di mq. di superficie copribile rispetto al numero di mq. di superficie territoriale (mq/St).

6.5_SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (Slp)

Per superficie lorda di pavimento (espressa in metri quadrati mq) per attività produttive (artigianali commerciali e per attività terziarie) si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. piani interrati destinati a parcheggio;
- b. centrali termiche, locali quadri e cabine di trasformazione poste ai piani interrati o sulle coperture degli edifici;
- c. scale di sicurezza;
- d. aggetti aperti, terrazzi, balconi e gronde.

6.6_ SUPERFICIE DI VENDITA

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

6.7_ SUPERFICIE DRENANTE O SUPERFICIE DRENANTE MINIMA

E' la superficie libera sistemata a prato o comunque con pavimentazioni drenanti.

La superficie drenante minima deve essere maggiore o uguale al 15% della superficie fondiaria per le zone produttive, e maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria per tutte le altre zone.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici scoperte e drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente impermeabili, ad esclusione delle aree produttive, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata dal piano.

Per tali casi, in sede di progettazione esecutiva, la superficie drenate dovrà essere distribuita il più omogeneamente possibile fra i lotti.

Nei casi di :

- a. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b. interventi di ristrutturazione urbanistica;

i parametri di superficie drenate costituiscono obiettivo a cui tendere, in ogni caso dovrà essere dimostrato un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

6.8_ INDICI DI EDIFICAZIONE

E' il rapporto tra il volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito, si esprime in mc/mq.

INDICE TERRITORIALE (It)

E' il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale:

$$It = V/St \text{ (mc/mq)}$$

INDICE FONDIARIO (If)

E' il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria:

$$If = V/Sf \text{ (mc/mq)}$$

6.9_PIANO DI SPICCATO

Per piano di spiccatto (quota 0,00) di una costruzione si intende:

la quota del piano naturale di campagna determinata da rilievo planialtimetrico strumentale, in mezzeria del prospetto di monte del fabbricato.

Per piano naturale di campagna si intende la quota del terreno esistente prima di eventuali lavori di sbancamento o sistemazione.

Nei Piani Attuativi la quota 0,00 "Piano di Spiccato" potrà essere determinata in maniera diversa da quanto sopra, in relazione alla tipologia d'intervento ed alle caratteristiche morfologiche del terreno; tale quota 0,00 dovrà comunque essere determinata in sede di redazione del Piano di Lottizzazione.

La quota 0,00 "Piano di Spiccato" è utilizzata unicamente per la determinazione dell'altezza così come normata dal successivo punto 6.10

6.10_ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza è determinata dal piano di spiccato (quota 0,00) così come definito al precedente punto 6.9 e misurata in mezzeria del prospetto di monte dell'edificio sino alla quota più alta fra le seguenti:

- a. intersezione reale o virtuale della linea di spiovente delle falde di copertura ed il filo esterno della muratura perimetrale. Nel caso di piani mansardati abitabili la quota deve essere calcolata all'intradosso nel punto medio della falda.
- b. parapetto di coronamento in presenza di copertura piana, indipendentemente dal tipo di gronda.
(vedasi schemi esemplificativi ALLEGATO 1 alle presenti norme)

Nel caso di costruzioni su terreno, aventi pendenza superiore al 15%, il fronte verso valle potrà superare di m. 1,50 l'altezza massima del prospetto di monte; sono consentite altezze maggiori in corrispondenza di eventuali ingressi ai box interrati, per una larghezza di massimi m. 4,50 per ogni corpo di fabbrica.

Onde consentire quanto sopra prescritto viene ammessa la possibilità di sistemare i terreni verso valle, mediante la realizzazione di terrazzamenti, i cui muri di sostegno non potranno avere altezza superiore di m. 1,50, la profondità di ogni terrazzamento dovrà essere di almeno m. 1,50.

Dovranno essere poste a dimora alberature e/o siepi per mitigare e mascherare le murature verso valle.

Tali interventi dovranno obbligatoriamente acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- b) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- c) l'intradosso del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella di zona.

La pendenza massima delle falde di copertura sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 35%.

6.11_VOLUME (V)

Per i fabbricati si assume per il computo del volume ammesso, tutto ciò che è realizzato fuori terra, nonché tutta la parte di volume interrato destinato permanenza fissa di persone e/o attività artigianali, commerciali e industriali.

Per fuori terra si intende quella parte di fabbricato, emergente il "Piano naturale di campagna" di cui al precedente punto 6.9.

Per i fabbricati residenziali sono ammesse nei piani interrati e non rientrano nel calcolo del volume cantine, autorimesse, corselli coperti d'accesso ai box, locali caldaia, lavanderie, taverne o locali con destinazione complementare alla residenza.

Nel caso i locali di cui al punto precedente siano seminterrati, nel computo del volume deve essere conteggiata la sola parte emergente dal "Piano di spiccato".

Il calcolo del volume per gli edifici residenziali e/o misti si ricava dalla sommatoria delle superfici lorde coperte dei singoli piani per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai; se questi risultassero inclinati l'altezza deve essere riferita alla quota media; a tale sommatoria dovrà essere aggiunto il volume degli eventuali seminterrati per la parte emergente dal "Piano naturale di campagna".

Per i nuovi fabbricati rientrano nei conteggi volumetrici i sottotetti che abbiano l'imposta interna di gronda, nella parte più esterna del fabbricato, maggiore di m. 0,60 o aventi superfici abitabili, così come definiti dall'art. 63 della LR 12/2005 delimitate o meno da parti materiali.

Il volume dei sottotetti abitabili o con porzioni aventi caratteristiche di abitabilità, ai sensi del richiamato articolo della LR 12/2005, si conteggia moltiplicando la superficie lorda abitabile di ciascun locale per la sua altezza media.

Il calcolo del volume degli edifici a carattere produttivo, industriale, artigianale o commerciale si calcola moltiplicando la superficie lorda di piano per l'altezza come definita dal precedente punto 6.10.

Per i fabbricati produttivi non rientrano nel calcolo del volume i locali interrati complementari all'attività per i quali non è prevista la presenza continuativa di persone e per i quali vanno comunque rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene.

Vengono esclusi dal computo del volume realizzabile sia residenziale che produttivo:

- a. i volumi tecnici come da circolare n. 2474 del 31.01.1973 del Ministero dei Lavori Pubblici;
- b. i porticati da destinarsi al pubblico transito, previa sottoscrizione di atto registrato e trascritto, attestante l'uso pubblico;
- c. i fabbricati accessori esistenti regolarmente autorizzati con altezza netta interna inferiore a m. 2,50;
- d. i porticati al piano terra per una superficie massima di mq. 30,00; tali porticati rientrano comunque nel calcolo della superficie coperta e devono rispettare le distanze previste dagli art. 7 delle presenti norme.
- e. Sono esclusi altresì dai computi per la determinazione del volume e del rapporto di copertura in conformità con la legislazione vigente in materia (L.R. 20.04.95 n° 26 e smi),, gli spessori eccedenti i cm. 30 dei tamponamenti perimetrali nonché i tamponamenti verticali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, alla condizione che si dimostri che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Lo stesso calcolo volumetrico si applica anche agli edifici esistenti relativamente ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico nonché con la necessità di garantire allineamenti o conformazioni orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione
- f. cabine secondarie Enel;

Sono inoltre esclusi dal computo del volume realizzabile:

per gli ambiti residenziali:

- ✓ vani scale e ascensori di edifici residenziali con più unità immobiliari per una superficie massima di mq 20,00 per ogni piano e in caso di interventi su edifici esistenti o di recupero abitativo del sottotetto solo se gli stessi sono organicamente inseriti nel disegno complessivo di facciata e non si configurano come aggetti;

per gli ambiti produttivi

- ✓ tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici se funzionali ad accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente) per una superficie non superiore ad 1/3 delle aree scoperte di pertinenza .

ART. 7 - DISTANZA TRA I FABBRICATI, DAI CONFINI E DALLE STRADE NORME GENERALI

Le distanze vanno misurate sul piano orizzontale a squadra e a raggio e corrispondono al segmento minimo intercorrente dai punti di massima sporgenza dei corpi edilizi, (determinati come all'art. 6.3 - superficie coperta (Sc)) .

Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti la distanza fra i fabbricati sarà misurata unicamente a squadra.

Le distanze minime fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite in conformità all'art. 9 del D.M. 02.04.68 n° 1444, fatte salve comunque le maggiori distanze eventualmente previste dalle norme delle singole zone omogenee.

Quanto sopra salvo maggiori distanze come da D.M. 01.04.68 n° 1404 e da Circolare Ministeriale 30.12.70 n° 5980.

7.1 _DISTANZA MINIMA FRA EDIFICI (De)

La distanza minima assoluta fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche di uno stesso edificio) non può essere inferiore a m. 10,00; per le zone soggette a Piani Attuativi è altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate

anche fra edifici disposti su un'area appartenente ad una stessa proprietà.

Le distanze minime fra edifici tra i quali sia interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

1. m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00
2. m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00
3. m.10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze fra edifici come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche.

Le distanze relative alle costruzioni rurali sono indicate nei successivi articoli delle presenti NTA.

7.2_DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI CIRCOSTANTI (Dc)

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve corrispondere m 5,00 nel caso di edifici di altezza inferiore o uguale a mt. 10,00, e uguale alla metà dell'altezza dell'edificio in caso di edifici di altezza superiore a m. 10,00, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza fra edifici o dal ciglio stradale o per particolari prescrizioni per le zone agricole e fatti salvi i casi in cui è consentita l'edificazione a confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

Ai fini del rispetto di tali distanze, si assume come confine anche il limite di zona omogenea.

Qualora due o più costruzioni sorgano in ambiti di PGT che abbiano caratteristiche fra loro diverse, le distanze di ciascun fabbricato dal confine di proprietà adiacente alla zona di PGT differente da quella sulla quale insiste, non può essere inferiore a m. 5,00 o uguale alla metà dell'altezza dell'edificio in caso di edifici di altezza superiore a m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine, sia di proprietà che di zona omogenea così come definito nei precedenti paragrafi, qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati di cui precedente punto 7.1 del presente articolo oppure nei casi in cui la proprietà risulti essere la stessa e il proprietario si impegni a garantire i parametri di edificazione così come previsto nel caso precedente.

Tale possibilità non ha efficacia in nessun caso qualora uno dei due fabbricati sorga su aree a carattere produttivo sia industriale che artigianale che commerciale.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenga tra i proprietari confinanti l'obbligatorietà per entrambe di edificare a confine. Tale possibilità non ha efficacia qualora uno dei due fabbricati sorga su aree a carattere produttivo.

Non sono soggette alle norme del presente articolo le cabine secondarie di proprietà Enel.

E' consentita la realizzazione di volumi per box ed accessori anche a confine purché interrati e l'estradosso del solaio di copertura risulti essere almeno 30 cm. al di sotto della linea di andamento naturale del terreno al fine di mantenere a verde le coperture stesse.

7.3_DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAL CIGLIO DELLE STRADE (Ds)

Per quanto riguarda le distanze minime che devono intercorrere tra i manufatti (fossi, recinzioni, fabbricati, ecc.) ed il ciglio stradale vale quanto definito dal D.L. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Il Comune è dotato di Delimitazione del Centro Abitato effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.04.1992 n. 285.

La definizione e classificazione delle strade è definita dall'art. 2 del D.L. 30.04.1992 n. 285:

- A) AUTOSTRADA
- B) STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE
- C) STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA
- D) STRADA URBANA DI SCORRIMENTO
- E) STRADA URBANA DI QUARTIERE
- F) STRADA LOCALE
- F-bis) ITINERARI CICLOPEDONALI

In tutti i casi non previsti dal Nuovo Codice della Strada ed in particolare all'interno del "Centro Abitato" le distanze dal confine del ciglio stradale sono le seguenti:

1. m. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00
2. m. 7,50 per le strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00
3. m.10,00 per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Per ciglio stradale si intende (come da art. 2 D.M. 01.04.68 n° 1404) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine o altre strutture laterali sia transitabili, che non transitabili, quali parapetti, arginelle, e simili.

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno riferite al limite della sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al limite del parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m. 5,00.

Per quanto riguarda la distanza dei fabbricati da strade esistenti, ove non vi sia alcun allineamento precostituito e/o ove non sia previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di azionamento e della rete viaria di PGT la larghezza stradale deve essere considerata di m. 7,00, per cui la fascia da computarsi al fine delle distanze per i nuovi fabbricati e/o di ampliamento di quelli esistenti ad esclusione dei sopralzi, deve essere considerata, partendo dalla mezzeria della strada esistente, di m. 3,50 più m. 5,00.

E' ammessa la costruzione di autorimesse o fabbricati accessori a confine delle strade, compresi corselli e rampe di accesso solo se rispondenti ai seguenti requisiti:

- ✓ completo interrimento entro la linea di andamento naturale del terreno, compreso il soprastante terreno vegetale di altezza non inferiore a cm 30;
- ✓ non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444, ovvero previste dal PGT,

La realizzazione di autorimesse o accessori interrati a confine delle strade potrà avvenire unicamente nel caso di larghezza stradale superiore a mt. 6,00 (mt. 5,00 se l'intervento ricade in zone A) e, in assenza di disposizioni dettate dal PGT, il calibro stradale dovrà comunque essere considerato di mt. 6,00, (o mt 5,00) pertanto i manufatti interrati dovranno distare dalla mezzeria stradale almeno mt. 3,00 ovvero mt. 2,50 per le sole zone A.

Tali distanze dalle strade dovranno essere rispettate anche per la costruzione di corselli e rampe di accesso alle autorimesse o fabbricati accessori.

Per la realizzazione di autorimesse sono comunque fatte salve le deroghe previste dall'art. 9 della Legge n° 122/1989.

Per i fabbricati pubblici o di interesse pubblico vale quanto previsto dall'art. 46 delle presenti N.T.A.

Per quanto riguarda la distanza delle recinzioni da sentieri/percorsi ciclopedonali e/o poderali esistenti, anche nel caso in cui il calibro del sentiero/percorso ciclopedonale sia inferiore a m. 2,50, la loro larghezza dovrà essere comunque considerata di m. 2,50; pertanto la fascia minima da computarsi al fine della distanza, per le nuove recinzioni e/o rifacimento delle esistenti, deve essere considerata, partendo dalla mezzeria esistente, di m. 1,25 + m. 0,50 (banchina); i nuovi fabbricati dovranno comunque rispettare un arretramento di m. 5,00 dal ciglio virtuale del sentiero/percorso ciclopedonale così come sopra definito, o arretramenti maggiori qualora previsti dal PGT.

Art. 8- LIMITI PARTICOLARI DI ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI

Il PGT prevede in alcune zone lungo le strade, i corsi d'acqua o per ragioni di tutela ambientale e paesistica, limiti di arretramento degli edifici mediante l'individuazione con apposito segno grafico di fasce di rispetto o di arretramento. Entro tali limiti è vietata qualunque edificazione sia in sottosuolo che in soprassuolo salvo la formazione di recinzioni, e per quanto concerne le fasce di rispetto lungo le strade, gli impianti così come previsti dal nuovo CODICE DELLA STRADA.

Nei casi in cui l'arretramento sia finalizzato alla rettifica del tracciato stradale, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà prevedere oltre alle modalità di cessione delle aree necessarie, la consistenza dell'arretramento (in mt.), sarà consentito riconfermare l'edificazione a filo del nuovo tracciato stradale, anche in deroga a quanto previsto dal precedente art.7.

Solo in tali casi l'intervento di ricostruzione potrà computare, ai fini plani-volumetrici, anche la porzione di terreno compreso fra il ciglio stradale e la linea di arretramento (mt. 5,00) che integrerà la volumetria esistente, comunque confermata, qualora non abbia già saturato l'indice complessivo di zona.

In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, anche se non espressamente individuato dal Piano e senza ricorrere all'adozione di un Piano Attuativo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà imporre la rettifica in più o in meno degli allineamenti verso strade o passaggi pubblici esistenti o previsti dai grafici di PGT, fino ad un massimo di m 1,50 della linea di fabbricazione, dalla recinzione o dal confine di proprietà esistente, ovvero dalla linea indicata nelle previsioni di PGT.

Art. 9 – DISTANZE MINIME DA VALLI E CORSI D'ACQUA (Da)

La distanza minima, da osservarsi nella costruzione di fabbricati, da corsi d'acqua a cielo libero (fiumi, rogge, torrenti, acque sorgive, ecc.) anche nei casi in cui il PGT non individua specifica fascia di rispetto o arretramento, è stabilita in m. 10,00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde (art. 36 R.D. n° 523/1904) e fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre più estese aree di rispetto, qualora ragioni di tutela dei corsi d'acqua e dei cavi idrici, lo rendano necessario.

Art. 10 – IMMOBILI VINCOLATI

Per immobili soggetti a tutela, ai fini delle presenti norme, s'intendono quelli per i quali il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela dei valori architettonici, delle bellezze naturali ed alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 11 - Strumenti Attuativi di pianificazione negoziata

Il Piano delle Regole individua le aree che, in relazione agli obiettivi di Piano, necessitano di interventi di carattere urbanistico e morfologico, e le assoggetta a prescrizioni, attraverso strumenti di attuazione rappresentati dai piani attuativi (PA) e dal permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Entro il perimetro dei PA, o degli atti di pianificazione ed edilizia negoziata in generale, ai sensi dell'art. 11 primo comma della LR 12/2005, si applicano i criteri di perequazione urbanistica e pertanto dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Il PGT individua inoltre le zone soggette a interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di cui ai punti d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 per le quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione edilizia e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In tali aree il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della L. 457/78.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle leggi vigenti in materia per i diversi strumenti di pianificazione attuativa.

In tutti i piani urbanistici attuativi la definizione delle aree per le opere di urbanizzazione è riservata all'insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Tutti i piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT sono confermati nelle loro previsioni insediative.

11.1_ CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi sono strumenti di approfondimento del PGT e, nel rispetto delle indicazioni di questo, devono prevedere:

1. la viabilità principale e secondaria interessante l'intero Piano nonché i suoi collegamenti con la rete stradale esistente;
2. le masse volumetriche, le altezze e le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto;
3. gli spazi da destinare ad opere o ad impianti di interesse pubblico;
4. gli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione;
5. le suddivisioni in lotti edificabili secondo la tipologia fissata nel Piano con indicati per ognuno i relativi parametri edilizi;
6. gli elenchi catastali delle proprietà, sia delle aree che delle singole unità immobiliari afferenti agli edifici esistenti;
7. le destinazioni d'uso in atto e quelle previste dal Piano;
8. i tempi e le modalità di esecuzione del Piano stesso.

11.2_ CONVENZIONE

I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere corredati da una proposta di convenzione con la quale, dovranno prevedersi:

1. la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede di indirizzo recepite dal Piano dei servizi.

In assenza di specifiche previsioni localizzative di Piano all'interno del perimetro di PA dovrà comunque essere garantita una dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria non inferiore a 3,00 mq/abitante per i PA a destinazione residenziale, ed a 1/3 della superficie complessiva delle aree a standards per i PA a destinazione produttiva; restando inteso che sarà consentita la monetizzazione per le restanti aree fino al raggiungimento della dotazione minima prevista dalle presenti norme o dalle schede di indirizzo recepite dal Piano dei servizi;

2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano attuativo o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

3. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere previste dal Piano Attuativo;

4. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi contenuti nella convenzione.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche dei PA di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b) (senza aumenti di volume e di superficie) e c) dell'art. 31 della L.457/78 e fatti salvi i casi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso in adeguamento alla nuova destinazione di zona, non sono inoltre consentiti su tali edifici interventi di demolizione con ricostruzione.

La convenzione può prevedere, qualora le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, ad eccezione dei parcheggi che dovranno sempre essere previsti e localizzati nelle quantità previste al precedente punto 1 del presente articolo, non coincidano con le indicazioni del PGT e la loro acquisizione non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, che, all'atto della stipula in atto pubblico, i proponenti del Piano Attuativo corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica da essi conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo d'acquisizione delle suddette aree in altro sito.

La decorrenza dei termini di validità della convenzione deve riferirsi alla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del PA.

Le previsioni che concorrono a caratterizzare fisicamente gli assetti urbanistici, ambientali, architettonici e tipologici degli interventi compresi nel perimetro del P.A. avranno carattere prescrittivo. A tal fine, ove a giudizio dell'Amm.ne Comunale vi siano particolare esigenze di qualificazione ambientale, potranno essere richiesti studi, elaborati grafici integrativi o plastici, utili a valutare più approfonditamente il progetto di P.A..

11.3_PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il PGT prevede in alternativa al piano attuativo, per interventi di ridotte dimensioni, di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato.

Il permesso di costruire convenzionato (PCC) potrà essere rilasciato solamente previa stipula di atto pubblico notarile della convenzione.

La convenzione dovrà prevedere:

1. le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto oltre che le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e le relative garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi;
3. i tempi di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.
4. Le modalità dell'eventuale cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

ART. 12 – COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

L'Amm.ne Com.le ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese nelle zone soggette a P.A. a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono, l'Amm.ne provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

La stessa procedura è applicata qualora i proprietari di almeno il 50% delle aree interessate dal P. L. ne facciano richiesta al Comune.

Il progetto, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili in seguito a giustificata richiesta degli interessati, se l'accettano e intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'esproprio delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto entro il termine assegnato, ovvero lo presentino in forma incompleta, carente o difforme rispetto alle prescrizioni del PGT o delle presenti norme.

Art. 13 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO

A decorrere dall'adozione del PGT la piena utilizzazione dell'indice fondiario If, corrispondente ad una determinata superficie fondiaria (Sf), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla medesima superficie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purché detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente trascritto e la zona abbia la stessa destinazione d'uso prevista dal P.R.G. per il lotto cedente.

Art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Vengono definite opere di urbanizzazione i servizi e le infrastrutture necessari a rendere edificabile un'area ed a consentire lo svolgimento della vita civile della comunità, come classificate ai sensi dell'art. 4 della L. 29. 10. 1964 n° 847 in:

Opere di urbanizzazione primaria (S1)

Sono opere di urbanizzazione primaria i servizi e le infrastrutture necessari per considerare edificabile un'area, quali:

1. Strade residenziali, piazze, marciapiedi, percorsi ciclopedonali;
2. Spazi di sosta o di parcheggio;
3. Fognature;
4. Rete idrica;
5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e relative cabine di distribuzione;
6. Cavedi multi servizi;
7. Cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
8. Pubblica illuminazione;
9. Spazi di verde attrezzato in stretta correlazione con l'ambito dell'area edificabile.

Opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le infrastrutture necessari a soddisfare ampie aree o l'intero territorio comunale, quali:

1. Asili nido e scuole materne;
2. Scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
3. Mercati di quartiere;
4. Presidi per la sicurezza pubblica;
5. Strutture amministrative comunali;
6. Chiese ed altri edifici religiosi;
7. Impianti sportivi di quartiere;
8. Aree verdi di quartiere;
9. Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
10. Cimiteri.

I Piani Attuativi devono prevedere il reperimento delle aree S1 relativamente ai parcheggi nella misura di 3,00 mq/ab, che è in ogni caso obbligatorio realizzare contestualmente all'intervento,

Per tali aree è prevista l'acquisizione da parte dell'Amm.ne pubblica o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. I Piani Attuativi devono prevedere obbligatoriamente il reperimento delle aree S2 solamente nel caso in cui esse siano localizzate nella planimetria di Piano.

Art. 15 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Lo studio geologico idrogeologico e sismico di supporto al PGT (al quale si rimanda) suddivide l'intero territorio comunale in classi di fattibilità in funzione delle criticità emerse durante lo studio e sintetizzate nella Carta di Sintesi allegata allo studio stesso.

Ogni iniziativa di trasformazione d'uso dei suoli è subordinata al rispetto delle indicazioni contenute nello studio di cui trattasi.

TITOLO IV - AMBITI E SISTEMI DEL TERRITORIO**Art. 16 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole è organizzato in base a Sistemi territoriali nei quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.

1. Sistema Insediativo

- ✓ costituito dagli ambiti a prevalente destinazione residenziale:
 - A_ di interesse storico artistico e ambientale
 - ✓ A1 _ centro storico
 - ✓ A2 _ nuclei sparsi
 - B_ di appartenenza al tessuto urbano consolidato
 - ✓ B1 _ contenimento allo stato di fatto
 - ✓ B2 _ completamento in ambiti di valore ambientale
 - ✓ B3 _ completamento in ambiti ai margini del contesto collinare e/o di valenza ambientale
 - ✓ B4 _ completamento in ambiti pianeggianti e/o ai margini del sistema produttivo
 - ✓ B5 _ Piani Attuativi in vigore
- ✓ costituito dagli ambiti a prevalente destinazione produttiva:
 - D_ industriali e artigianali, commerciali e terziario-direzionali
 - ✓ D1 _ completamento
 - ✓ D2 _ Piani Attuativi in vigore

2. Sistema ambientale

- E_ ambiti agricoli
 - ✓ E1 _ zone agricole
 - ✓ E2 _ boschi
- V_ di appartenenza a contesti di valore ambientale, di salvaguardia e di protezione
 - ✓ V1 _ verde di valore ambientale
 - ✓ V2 _ verde privato

3. Sistema della mobilità

- costituito dalla rete stradale e dei percorsi pedonali o piste ciclo-pedonali e relative fasce di rispetto, parcheggi

4. Sistema dei servizi

- F_ costituito dagli spazi destinati ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e generale

CAPO I**AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE****Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO E NORME GENERALI**

Le zone residenziali debbono essere destinate ad abitazioni. In esse sono ammissibili le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori per gli impianti tecnologici.

Salvo specifiche prescrizioni relative alle singole zone urbanistiche, sono ammesse anche le attività di seguito elencate, sempre che non siano incompatibili o fastidiose per la destinazione residenziale prevalente delle aree sotto il punto di vista della sicurezza, del rumore, delle vibrazioni, e degli orari delle attività. Non devono inoltre determinare incrementi di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, traffico indotto, smaltimento rifiuti, ecc.).

- ✓ negozi ed esercizi pubblici (alberghi, ristoranti, bar);
- ✓ locali per l'intrattenimento e lo spettacolo (teatri , cinematografi, sale da concerto o da congressi, auditorium);
- ✓ uffici pubblici e privati;

- ✓ sedi di associazioni, partiti e attività culturali;
- ✓ attrezzature tecnologiche di servizio;
- ✓ autorimesse pubbliche e stazioni di servizio di limitate dimensioni;
- ✓ magazzini e depositi di materiale non pericoloso od inquinante, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni e per una Slp non superiore a mq. 250,00;
- ✓ laboratori artigianali di servizio e/o di produzione per il consumo caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, attività indicate come "paracommerciale" dalle Norme di Attuazione delle attività commerciali e assimilate di cui ai successivi articoli, che non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale non sono comunque inoltre ammissibili:

- ✓ attività produttive insalubri di 1° classe ex art. 216 T.U.LL.SS;
- ✓ attività commerciali all'ingrosso;
- ✓ attività agricole (stalle, macelli, ecc.).

Le attività commerciali saranno ammissibili nella sola forma di esercizi di vicinato per un massimo di mq. 150,00 di superficie di vendita per esercizio commerciale, non sono consentite medie o grandi strutture di vendita, né centri commerciali.

Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

I requisiti igienico-edilizi delle costruzioni ammesse sono stabiliti dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

Negli ambiti che possono presentare problemi di allagamento o essere soggetti ad esondazione in considerazione dell'orografia dei terreni che risultano depressi rispetto alla quota stradale o rispetto all'argine del fiume Cherio, i piani interrati o seminterrati potranno essere autorizzati solo se in presenza di opere che ne garantiscano la messa in sicurezza.

In tali casi l'Amministrazione potrà anche valutare l'innalzamento della quota d'imposta dei nuovi fabbricati che non rientrerà nei conteggi volumetrici e/o di altezza complessivi dei fabbricati.

La destinazione residenziale ammette sia la residenza permanente che quella temporanea; sia la residenza individuale che quella collettiva.

Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati in tutto o in parte destinati agli usi non residenziali di cui sopra, devono essere omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Per ogni zona omogenea a destinazione residenziale sono fissati i limiti massimi di edificazione ovvero gli indici volumetrici di massima densità edilizia la cui osservanza è obbligatoria

17.1_AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree eventualmente sistemate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della L. 24.03.89 n° 122.

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o manufatti simili, anche se a carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere nel caso di lavori regolarmente assentiti; tali baracche dovranno essere demolite prima della presentazione del certificato di ultimazione dei lavori.

E' fatto altresì divieto in zona residenziale il deposito di materiali di qualsiasi genere.

Le costruzioni prefabbricate di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planivolumetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

Su tutto il territorio comunale i fabbricati accessori realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulux, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme, dovranno essere sistemati entro tre anni dalla approvazione del PGT dal momento che di norma sono in grave contrasto con l'ambiente.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di relativa autorizzazione Edilizia e dovrà tendere ad armonizzare il manufatto con i fabbricati circostanti.

Ad eccezione di quanto eventualmente prescritto per le singole zone urbanistiche e nei successivi commi del presente articolo o delle presenti norme, nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici delle zone residenziali con esclusione della zona A1 "centro storico" ed A2 "nuclei storici" entro i cui ambiti non è consentita la realizzazione delle serre, è esclusivamente consentita la costruzione delle seguenti strutture accessorie fuori

terra che non concorrono al computo della volumetria ammessa, rientrando però nella verifica della superficie drenante minima alle seguenti condizioni:

- ✓ carattere di amovibilità;
- ✓ distanza dai confini di proprietà e dalle strade, ad eccezione delle pensiline di copertura degli accessi, non inferiore a mt. 3,00 (sono ammesse distanze inferiori in presenza di accordo sottoscritto dalle parti);
- ✓ non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 , ovvero previste dal PGT.
- ✓ i tamponamenti dei volumi consentiti dovranno essere impiegati elementi in legno a disegno regolare, mentre per i manti di copertura potranno essere impiegati coppi, tegole di cemento tipo "coppo", guaine tipo "tegola canadese", escludendo in ogni caso l'impiego di lastre ondulate, lamiere, guaine con catramatura a vista e materiali di recupero.

1. SERRE ad uso familiare:

con superficie non superiore a 25,00 mq. e altezza in colmo non superiore a m. 2.00.

Tali strutture dovranno avere carattere precario e/o stagionale ed almeno tre pareti oltre la copertura dovranno essere in materiale traslucido.

2. BARBECUE IN MURATURA, CUCCE PER CANI E PICCOLI VOLUMI TECNICI E/O PER DEPOSITO ATTREZZI:

con superficie complessiva (sommatoria degli interventi previsti da questo punto) non superiore a mq. ~~2,00~~ 4,00 e altezza in colmo non superiore a m. 2.20.

3. PADIGLIONI APERTI DA GIARDINO, PERGOLATI, GAZEBO, PENSILINE DI COPERTURA DEGLI ACCESSI, per queste ultime solo se inferiori a mq. 4,00:

con superficie complessiva (sommatoria degli interventi previsti da questo punto) non superiore a mq. 25,00, e altezza in colmo non superiore a m. 2.70.

Complessivamente la superficie degli interventi di cui ai punti precedenti non potrà superare i 30,00 mq.

Sono inoltre ammessi gli interventi già previsti per gli ambiti V2 a verde privato, sempre rientranti nella superficie complessiva di mq. 30,00 , quali:

- a) Piscine, campi di ricreazione e campi da gioco ad uso familiare, scoperti;
- b) strutture accessorie fuori terra non superiori a 10 mq di Slp e di altezza in colmo non superiore a mt. 3.00 nel rispetto delle distanze minime di mt. 3,00 dai confini circostanti, esterni ad eventuali fasce di rispetto stradale, ad uso spogliatoio/servizio igienico al servizio delle attrezzature di cui al punto b) precedente.

Sono esclusi dal conteggio della superficie massima le piscine e i campi da gioco.

E' ammessa la possibilità di sistemare i terreni , mediante la realizzazione di terrazzamenti, i cui muri di sostegno non potranno avere altezza superiore di m. 1,50, la profondità di ogni terrazzamento dovrà essere di almeno m. 1,50.

Dovranno essere poste a dimora alberature e/o siepi per mitigare e mascherare le murature verso valle.

Tali interventi dovranno obbligatoriamente acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.

17.2_SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale dovranno essere annessi gli spazi per i parcheggi privati di cui al successivo art. 32 delle presenti norme e previsti dall'art. 2 della L. 24.03.89 n° 122 e s.m.i. nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc edificati. Dal conteggio di tali superfici sono escluse le rampe di accesso ai predetti spazi.

Art. 18 - AMBITO A1: DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CENTRO STORICO

a) NORME GENERALI

- b) Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005 e smi l'elaborato grafico PdR2_Centro Storico: **Disciplina degli interventi**, individua il perimetro dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprendenti anche le aree circostanti che si considerano parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani così definiti.

Entro tale perimetro, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione del Piano stesso, saranno ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni e ristrutturazioni con finalità di conservazione e recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio, anche mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art.28 della L. 05.08.78 n°457.

Fatte salve particolari prescrizioni di cui alle allegate schede di rilievo dei singoli edifici, per tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, non assoggettati a Piano Attuativo, non è consentito superare le altezze originarie, né modificare le pendenze, le dimensioni e le caratteristiche delle falde esistenti; solo nel caso di coperture esistenti aventi pendenze inferiori al 20% sono consentiti interventi di adeguamento dei materiali di copertura e delle pendenze, che non dovranno comunque superare il 35%; tali interventi consentiti dovranno essere effettuati mantenendo inalterate le altezze di gronda.

Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione, ad eccezione degli edifici o dei manufatti giudicati estranei o in contrasto col contesto architettonico e ambientale (gradi di intervento IV e V) di cui ai commi 4 e 5 della lettera g)

Con l'adozione del presente PGT, il perimetro degli insediamenti di cui alla Zona omogenea A, costituisce zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.78 n° 457.

Tali nuclei sono destinati a residenza comprensiva delle autorimesse private, dei servizi collettivi per le abitazioni, dei locali accessori per gli impianti tecnologici. Sono inoltre ammesse le destinazioni commerciali e direzionali, le attività artigianali di servizio alle persone (paracommerciale) e le attrezzature di interesse pubblico.

Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi pubblici compresi nel perimetro dell'Ambito A devono attenersi a criteri di recupero diretti a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico, architettonico e ambientale, consentendone la lettura, integrandone e trasmettendone i valori. Rientrano in tali categoria anche gli elementi di valore scultoreo, pittorico o semplicemente decorativo che costituiscano documento storico significativo della cultura materiale e della vita quotidiana locale.

a.1_

L'elaborato grafico "PdR2 Centro Storico – Disciplina degli interventi" individua con apposito simbolo grafico un'area libera sulla quale è consentita la realizzazione di un edificio a carattere residenziale di volumetria non superiore a mc. 600,00 e altezza non superiore a mt. 6,00, i parametri edilizi andranno calcolati come previsto dall'art. 6 delle presenti norme.

La progettazione edilizia dovrà attenersi alle prescrizioni contenute nel presente articolo e l'autorizzazione edilizia è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

c) SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO E NATURALE

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme ed in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il quadro ambientale, devono essere progettati e realizzati in modo da:

1. inserirsi in maniera corretta e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifico carattere;
2. contribuire alla riqualificazione e ad una più ordinata configurazione delle zone degradate;
3. conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

La scelta dei colori delle facciate e delle relative finiture sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale sulla scorta di adeguata campionatura rientrante nella gamma dell'abaco da esso stesso predisposto.

Le insegne devono essere consone al carattere della zona. E' comunque vietata l'installazione di insegne luminose a cassonetto o a caratteri scatolati, mentre è consentita l'illuminazione esterna di insegne dipinte o costituite da pannelli piani da installare in facciata.

La forma, le dimensioni e l'aspetto estetico della pubblicità e della segnaletica stradale, devono essere sottoposte a preventivo parere della Commissione per il Paesaggio, che ne verificherà l'ambientazione in relazione al sito nel quale devono essere collocati.

Non sono consentite le insegne a bandiera, tranne quelle di limitate dimensioni, di tipologia e simbologia unificata (farmacie, telefoni pubblici, tabacchi, ecc.) o quelle per attrezzature di tipo ricettivo (alberghi, ristoranti, trattorie, ecc.) che possiedano significativi valori artistici e/o storico – ambientali.

Per la segnaletica stradale dovranno essere preferibilmente utilizzati cartelli di dimensioni ridotte, da collocare in posizione tale da non pregiudicare i valori ambientali.

Ove possibile le tubazioni, le canalizzazioni elettriche e telefoniche e dell'illuminazione pubblica, e le

apparecchiature complementari, in caso di interventi manutentivi e di ristrutturazione, devono essere sostituite con impianti interrati o sottotraccia, utilizzando accorgimenti tecnici idonei allo scopo all'interno delle strutture murarie.

Le cabine dei servizi tecnologici, se possibile, devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di verificata impossibilità dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

d) AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

In zona A la costruzione di autorimesse è consentita solamente se completamente interrate ovvero se realizzate nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, subordinatamente all'osservanza di criteri di coerenza architettonica con le facciate interessate e col contesto ambientale, e limitatamente alla superficie prevista dell'art. 41 sexies della L.17.08.42 n° 1150 e sue modifiche e integrazioni.

Per gli edifici di particolare pregio, l'introduzione di autorimesse potrà avvenire solamente se l'intervento non comporterà un'alterazione delle caratteristiche delle facciate e della coerenza architettonica tra le stesse e l'organizzazione funzionale e distributiva interna dell'edificio.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali accessori e autorimesse fuori terra, ad eccezione degli interventi di ricostruzione di manufatti già esistenti alla data del 6/8/1967 o successivamente autorizzati, o sanati ai sensi del Titolo III della L. 28.02.85 n° 47 e dell'art.31 e seguenti della L. 23.12.94 n°724 (Condono edilizio). In tali casi è prescritto l'impiego di tetti a una o due falde con copertura in coppi su struttura completamente lignea, murature intonacate o a raso-pietra, serramenti in legno e serrande rivestite in legno, nei limiti di superficie o di volume prescritti.

Ove tecnicamente possibile, e compatibilmente con i criteri di cui ai capoversi precedenti, i nuovi manufatti dovranno essere disposti lungo il perimetro esterno dei cortili.

Le caratteristiche di finitura degli elementi a vista dei nuovi manufatti dovranno privilegiare obiettivi di mimesi. In caso di intervento all'interno di un cortile, la formazione di nuove autorimesse nei limiti sopra indicati e/o di locali accessori è subordinata alla contestuale sistemazione dell'intera superficie della corte, da realizzarsi, per gli interventi sugli spazi aperti, con i criteri e le prescrizioni di cui alla lettera h del presente articolo.

Gli edifici accessori privi di autorizzazione o di sanatoria sono destinati alla graduale demolizione, senza recupero della volumetria.

e) DEFINIZIONE DEL TERMINE "ABBAINO"

Anche ai fini dell'applicazione dell'art. 63 e seguenti della LR 12/2005 e s.m.i., si definisce "abbaino" la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono.

Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale, su parere della Commissione per il Paesaggio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestre continue, o comunque tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale s'intende realizzarne.

f) INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NORME GENERALI

Gli edifici che ricadono entro il perimetro del Centro Storico, così come delimitato nella tavola "PdR2 Centro Storico – Disciplina degli interventi", sono classificati in base al loro grado di coerenza con il contesto architettonico ed ambientale secondo le categorie indicate al successivo comma che specificano le diverse modalità ed i limiti di intervento su di essi fattibili.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno comunque mirare a restituire loro un assetto tipologico e morfologico coerente con l'impianto urbanistico-edilizio del tessuto storico, utilizzando gli elementi architettonici che gli sono propri.

E' di norma vietato l'impiego di materiali, finiture e tecniche costruttive estranee ai caratteri originari degli antichi edifici, o comunque ai modi di costruire storicamente consolidati e definibili come tradizionali.

Sulla scorta di conforme parere della Commissione per il Paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali sopra descritti, siano funzionali alla valorizzazione di progetti

architettonici di rilevante qualità formale, documentati ed illustrati da un'approfondita relazione tecnica. La progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell' art.31 della L. 05.08.78 n° 457, dovranno tenere in considerazione le stratificazioni storiche verificatesi negli antichi edifici o in parti di essi, evidenziandone i pregi nel contesto di una valutazione unitaria e complessiva e nel rigoroso rispetto dei valori architettonici da essi espressi.

Per gli interventi di cui alle lettere b/c/d dell' art.31 della L. 05.08.78 n°457, è obbligatoria la contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, ecc.)

Gli interventi sugli antichi edifici dovranno rispettare gli elementi strutturali tipologicamente significativi, e gli elementi architettonici, ambientali, artistici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede esecutiva, garantendone la salvaguardia e la conservazione mediante opportune previsioni progettuali. Per tali interventi, possono essere autorizzate o prescritte opere in parziale deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene qualora siano finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione di beni architettonici e del patrimonio edilizio esistente, ove riconosciuti di importante valenza ambientale da parte della Commissione per il Paesaggio, e comunque producenti evidenti e significativi miglioramenti delle loro condizioni igieniche ed edilizie.

Gli interventi sulle facciate degli antichi edifici dovranno sempre essere riconoscibili. Potranno essere ricostruite solo porzioni essenziali al mantenimento e conservazione del complesso edilizio, alla comprensione di episodi architettonici, previa integrazione del progetto con adeguata documentazione, e l'esecuzione dei lavori dovrà essere eseguita con l'impiego di materiali, tecniche o sistemi costruttivi propri della tradizione locale.

In sede di rilascio dell'autorizzazione edilizia, previo parere della Commissione Edilizia per il Paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, l'ingombro volumetrico, il carattere architettonico e le finiture degli edifici oggetto di trasformazione e/o di ricostruzione, quando questi prospettino anche parzialmente su strade o piazze o si trovino in prossimità di edifici o nell'ambito di complessi edilizi di interesse collettivo o di pregio artistico, storico, ambientale.

Per gli interventi in cui è ammessa la ricostruzione (lettera g) punti 4 e 5 del presente articolo), i tipi edilizi dovranno essere coerenti con quelli di valore storico caratterizzanti l'area oggetto di intervento.

g) SINGOLI ELEMENTI ARCHITETTONICI INCONGRUI

Gli elementi architettonici incongrui sono generalmente costituiti da cornici, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza con l'ambiente storico – architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

In occasione degli interventi di cui alle lettere b/c/d dell' art. 31 della L. 05.08.78 n°457 nell'ambito delle prescrizioni di Concessione Edilizia, dovrà essere prevista la demolizione o la rimozione di tali elementi incongrui.

E' comunque vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre; laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.) ne è obbligatoria la rimozione o la sostituzione con caratteristiche conformi ai criteri generali di cui alla lettera j) del presente articolo.

h) CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITÀ SPECIFICHE DI INTERVENTO

1. Edifici di particolare valore storico – architettonico – ambientale.

GRADO DI INTERVENTO I

Sugli edifici vincolati ai sensi della L. 01.06.39 n° 1089, nonché su quelli giudicati di particolare valore storico, architettonico, ambientale, sono consentiti solamente interventi di conservazione dell'assetto planivolumetrico, di restauro dell'involucro esterno e di mantenimento dei caratteri delle coperture attraverso un insieme sistematico di opere finalizzate a garantirne la funzionalità anche in presenza di eventuali cambi di destinazione d'uso.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei valori architettonici degli edifici, tenendo in considerazione le stratificazioni storiche intervenute anche su porzioni di essi, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, con particolare riguardo alle caratteristiche delle facciate.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli elementi tipologici, morfologici, funzionali distributivi e strutturali che hanno determinato la loro classificazione e dovrà essere rispettata la coerenza tra le caratteristiche di facciata e l'organizzazione distributiva e funzionale degli interni.

Tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della L. 01.06.39 n° 1089 sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

2. Edifici di pregio architettonico e ambientale di valore esemplare per la presenza di elementi tipologici e morfologici nel contesto del disegno delle facciate, o con presenza di elementi architettonici e decorativi di rilevante valore .

GRADO DI INTERVENTO II

Sugli edifici giudicati di pregio architettonico e ambientale , sono consentiti, subordinatamente alla contestuale salvaguardia dell'integrità degli elementi tipologici, morfologici e costruttivi che hanno determinato il loro inserimento in questo ambito di valutazione, interventi finalizzati al mantenimento dei caratteri generali dell'aspetto esterno dell'edificio anche attraverso la formazione di limitate nuove aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e ripartiture esistenti e delle parti interne significative.

Gli interventi edilizi dovranno comunque confermare la configurazione volumetrica dell'edificio, le coperture dovranno mantenere l'imposta, l'inclinazione delle falde e le sporgenze di gronda esistenti con il divieto di aggiunta di volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura.

La commissione per il Paesaggio potrà valutare l'eventuale chiusura di portici o loggiati esistenti.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica analisi dello stato attuale e da una dettagliata e specifica proposta di conservazione degli elementi tipologici, morfologici e costruttivi presenti con divieto di demolizione delle parti di riconosciuto valore.

Inoltre, qualora dalla relazione allegata al progetto risultasse l'interesse storico-artistico dell'immobile, gli interventi previsti dovranno essere limitati a quanto previsto per gli edifici classificati di GRADO I al fine di assicurare adeguata tutela agli edifici di pregio architettonico-ambientale e di valore storico.

Al GRADO II sono assoggettati anche tutti quegli edifici di recente ristrutturazione e corrispondenti alle caratteristiche dell'ambiente storico.

3. Edifici anche privi di significativi elementi di valore architettonico che concorrono alla formazione dell'ambiente storico-urbano .

GRADO DI INTERVENTO III

Per tutti gli edifici che concorrono alla formazione dell'ambiente storico-urbano, anche privi di significativi elementi di valore architettonico e/o che hanno subito interventi edilizi sostanziali attraverso l'inserimento di elementi estranei e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale , sono soggetti alla conservazione delle strutture murarie originarie.

Per tali edifici sono ammessi interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie e al reinserimento dell' edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, attraverso l'eliminazione degli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente punto, ad eccezione della sola ordinaria manutenzione, dovranno prevedere la demolizione o la rimozione degli elementi estranei ed incongrui.

Sono ammessi :

- a. la soppressione, l'aggiunta o la modifica delle aperture esistenti nella facciata con il mantenimento delle murature perimetrali, nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle ripartiture originarie di facciata;
- b. la soppressione, l'aggiunta o la modifica di loggiati, con il recupero alle caratteristiche tipologiche e materiche originarie dell'edificio;
- c. il rifacimento delle coperture che dovranno comunque mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti; la modifica della sporgenza di gronda o la sua formazione, dove non esiste, senza aumento di volumi tecnici oltre la sagoma della copertura;
- d. gli interventi di ristrutturazione interna.

L'entità della demolizione, sostituzione, adeguamento degli elementi in contrasto, dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo tutte le porzioni interessate a vario titolo dall' intervento edilizio. In ogni caso dovrà essere perseguito un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto ogni suddivisione dell'intervento non tecnicamente giustificabile,

e, nei casi di cui alle lettere c/d/e dell'art. 31 della L. 05.08.78 n°457 dovranno comunque essere demolite le superfetazioni di epoca recente.

Sono comunque consentiti interventi edilizi interessanti anche parzialmente gli edifici fermo restando il fatto che gli interventi interessanti le facciate dell'edificio dovranno essere accompagnati da un progetto unitario dell'esterno dell'intero edificio che ne espliciti la coerenza con gli elementi già presenti o che in presenza di nuovi elementi progettuali ne garantiscano successivamente la coerenza.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati dovranno essere rispettati i criteri generali di cui alle lettere **j) Guida degli elementi architettonico-costruttivi nei Centri Storici** del presente articolo.

4. Edifici estranei al contesto architettonico e ambientale.

GRADO DI INTERVENTO IV

Per gli edifici classificati come estranei al contesto architettonico e ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d/e dell'art. 31 della L. 05.08.78 n°457 e interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti delle volumetrie preesistenti senza tener conto delle superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente e prive di valore storico, da attuarsi secondo i criteri indicati nei paragrafi successivi del presente articolo.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo ad eccezione della sola ordinaria manutenzione, dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

Sulla scorta di conforme parere della Commissione per il Paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali sopra descritti, siano funzionali alla valorizzazione di progetti architettonici di rilevante qualità formale, documentati ed illustrati da un'approfondita relazione tecnica.

L'entità della demolizione, sostituzione, adeguamento degli elementi in contrasto, dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo tutte le porzioni interessate a vario titolo dall'intervento edilizio. In ogni caso dovrà essere perseguito un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto ogni suddivisione dell'intervento non tecnicamente giustificabile, e, nei casi di cui alle lettere c/d/e dell'art. 31 della L. 05.08.78 n°457 dovranno comunque essere demolite le superfetazioni di epoca recente.

Sono comunque consentiti interventi edilizi interessanti anche parzialmente gli edifici fermo restando il fatto che gli interventi interessanti le facciate dell'edificio dovranno essere accompagnati da un progetto unitario dell'esterno dell'intero edificio che ne espliciti la coerenza con gli elementi già presenti o che in presenza di nuovi elementi progettuali ne garantiscano successivamente la coerenza.

5. Manufatti in contrasto con il contesto ambientale.

GRADO DI INTERVENTO V

Per i manufatti classificati in contrasto con il contesto ambientale e costituiti per lo più da superfetazioni, tettoie, baracche e simili, se realizzati successivamente alla data del 6/8/1967 e privi di autorizzazione o di sanatoria non è consentito il loro recupero così come per tutte le superfetazioni anche non inserite in grado V che a giudizio della Commissione per il Paesaggio sono in grave contrasto con l'ambiente

In tutti gli altri casi il recupero volumetrico potrà avvenire con i criteri di cui al precedente punto 4 per i manufatti classificati in grado IV

INTERVENTO PREVENTIVO

Nel caso in cui si verificasse la necessità di interventi diversi da quanto proposto dal Piano in relazione alla classificazione dei gradi di intervento, vi è la possibilità di procedere attraverso un piano attuativo esteso all'opportuno ambito da approvarsi in sede di Consiglio Comunale.

i) INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

GENERALITÀ.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art. 31 della L. 05.08.78 n°457 si dovrà in generale perseguire l'obiettivo di evidenziare il disegno ed il carattere storico ed ambientale degli elementi costitutivi dello spazio aperto. (i percorsi, gli impianti arborei, gli arredi, le aree a verde, la conformazione naturale o artificiale del terreno, ecc), rimuovendo tutti gli elementi e le sistemazioni che nel

corso del tempo lo hanno snaturato.

Nel caso di rinvenimento di resti archeologici è obbligatoria la sospensione delle opere autorizzate e la tempestiva comunicazione alla competente Sovrintendenza, e se dovessero risultare di valore e qualità rilevanti, è fatto obbligo di adottare, in sede di progetto, tutte le misure idonee alla loro preservazione.

j) SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI.

1. Spazi privati

La sistemazione degli spazi privati deve essere rivolta a riattribuire a tali aree la funzione di disegno urbano e la valenza ambientale che hanno avuto in origine.

Le aree di uso comune, ed in particolare le corti interne ai blocchi edilizi, dovranno essere ricondotte a un disegno unitario caratterizzato dalla specificità delle funzioni (sosta veicoli, percorsi, gioco, socializzazione). La suddivisione delle proprietà di tali spazi potrà anche essere definita da partizioni purché queste non ne pregiudichino la funzionalità e mirino a caratterizzarla in relazione alle tipologie edilizie di cui sono le pertinenze.

Eventuali marciapiedi lungo i fronti degli edifici potranno essere ammessi solamente nell'ambito di un ridisegno generale della corte, con il divieto di creare dislivelli col piano della corte.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e soggette ad interventi conservativi.

Devono essere salvaguardati gli impianti arborei di valenza storica, ambientale e paesaggistica, ivi compresi i percorsi interni, per i quali potranno essere proposti progetti di realizzazione e ri-disegno, purché rispettosi del rapporto esistente con l'area a verde.

2. Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive deve essere adeguato alle prescrizioni generali.

Per le pavimentazioni sia degli spazi pubblici che di quelli privati, è prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- il porfido;
- i ciottoli;
- il cotto;
- la pietra a spacco o a taglio nei tipi ricorrenti nella zona;
- il pietrischetto.

Per gli elementi di valore architettonico, (fontane, esedre, ecc.) eventualmente presenti e/o previsti negli spazi aperti, sono ammessi il mattone, la pietra, il ferro, il legno per le strutture portanti, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i pluviali. Le murature saranno di norma intonacate con malta a base di calce, e l'utilizzo di pietrame o del ciottolame a vista, sarà consentito solamente per particolari e motivati interventi architettonici da mettere in relazione con il contesto architettonico ed ambientale.

k) GUIDA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICO-COSTRUTTIVI NEI CENTRI STORICI

La guida si riferisce alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici storici, ed è principalmente rivolta a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

Le voci della guida sono costituite da:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Portici, androni, loggiati
3. Balconi
4. Scale esterne
5. Coperture
6. Zoccolatura
7. Materiali lapidei
8. Finestre, vani, davanzali
9. Inferriate
10. Serramenti

11. Porte, portoncini, ingressi
12. Vetrine
13. Insegne, targhe, segnaletica
14. Impianti tecnologici
15. Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni
16. Pavimentazione di cortili
17. Fienili
18. Recinzioni
19. Elementi in oggetto

1. Finitura delle superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
 - intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocciopesto, ecc.);
 - intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.
- intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame. Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.
- intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.
- murature in pietra.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

E' comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservate o ripristinate.

2. Portici, androni, loggiati

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi e previo parere della Commissione per il Paesaggio, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.



3. Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

La struttura orizzontale dei nuovi balconi potrà essere realizzata in calcestruzzo (spessore complessivo non superiore a cm. 18,00 interamente intonacato), in pietra o legno, è vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc..

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc..

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato micaceo o brunito di colore scuro.

Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

4. Scale esterne

Le scale i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia " a ballatoio "; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con i qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

5. Copertura degli edifici

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 30 % e il 40 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi) con l'esclusione di altri materiali o forme.

E' prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrini devono essere realizzati o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di abbaini di cui al presente articolo lettera d), e di lucernari di forma rettangolare o quadrata e di dimensione non superiore a m. 0,70 di base per m. 1,20 di altezza, complanari alla falda, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili cui appartengono e previo parere della commissione per il Paesaggio.

Pannelli solari termici o fotovoltaici potranno essere autorizzati su parere della Commissione per il Paesaggio, alla condizione che vengano collocati sulla copertura degli edifici solo se integrati nella stessa, se fronteggianti spazi pubblici, o complanari alla falda in tutti gli altri casi.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

E' vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone testa di moro ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

6. Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce strollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Le tipologie consentite sono:

- ✓ in strollato ad unico paramento;
- ✓ in bugnato ad unico paramento;
- ✓ con intonaco liscio a unico paramento;
- ✓ con intonaco liscio e modanature che rispondano alle regole geometriche presenti all'interno del centro storico e di documentata coerenza con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria di Sarnico o pietre similari dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

7. Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati, quali arenaria di Sarnico o pietra simile. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura di sezione minima 15x15 e solamente previa verifica di congruità architettonica rispetto all'intera facciata.

8. Finestre: vani, davanzali

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento..

Le finestre situate ai piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

- ❑ l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- ❑ che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- ❑ che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- ❑ che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

Le finestre di norma devono avere forma rettangolare aurea (larg.massima mt 1,00 h 1,5 volte la larghezza), sono ammesse aperture quadrate (non superiori a mt 1,00x1,00), rettangolari (h mt 0.60 x larghezza massima mt 1,00) tonde ed ellittiche (diametro massimo mt 1,00).

Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.

9. Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

Le inferriate storiche sono generalmente realizzate in luce e ancorate ai contorni.



10. Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche o gli antoni realizzati con tavole di legno smaltati con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache, rimanendo escluso l'impiego di perline.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno, verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

E' escluso l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile" su parere conforme della Commissione per il Paesaggio.

E' vietato l'utilizzo di:

- ❑ blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- ❑ oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

11. Porte, portoni, ingressi, basculanti autorimesse

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a vincolo di conservazione.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

Le basculanti delle autorimesse dovranno essere realizzate di norma con rivestimento in legno verniciato in colori coprenti opachi o satinati del colore dei serramenti di facciata dell'edificio o comunque in sintonia con le colorazioni della facciata.

In casi particolari su parere della commissione per il Paesaggio, potrà essere autorizzato l'uso di materiali diversi, fermo restando che le colorazioni dovranno rispettare prescrizioni di cui al precedente comma.

Le autorimesse affaccianti su strade o spazi pubblici non potranno avere basculanti o altri sistemi di chiusura che interferiscono per la loro apertura/chiusura con gli stessi spazi pubblici.



12. Vetrine

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in arenaria di Sarnico o similari, di adeguato spessore, o in muratura intonacata.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

Sono ammesse le serrande purchè realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro entrambi con verniciatura coprente opaca o satinata.

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata, così come per eventuali tende per le quali sono esclusi materiali plastici, ma solo ed esclusivamente realizzate in tela.

Sulle facciate prospicienti o visibili da spazi pubblici possono essere applicate solo al piano terra al servizio di

vetrine, l'oggetto massimo deve essere di 40 cm inferiore alla dimensione del marciapiede, i lembi inferiori devono mantenersi a cm. 2.20 dal suolo e sporgere dal bordo della vetrina non oltre i 20 cm. Su strade aperte al traffico e prive di marciapiede la posa di tende sporgenti più di 20 cm. non è consentita.

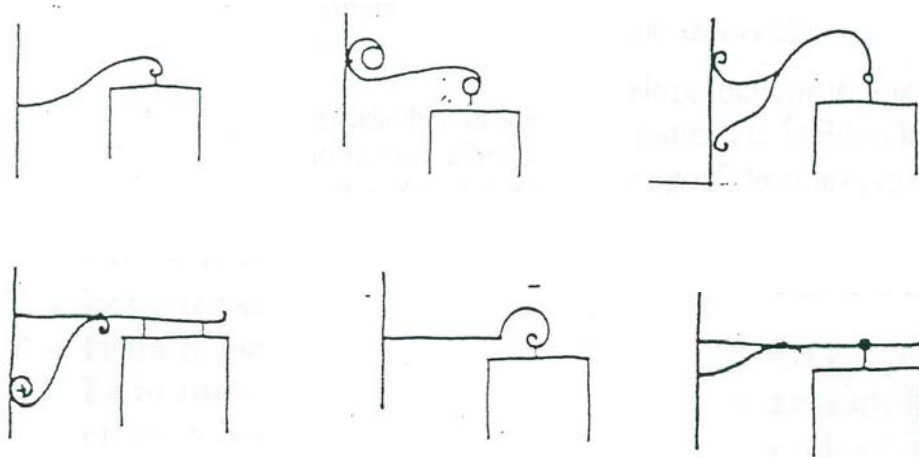
13 Insegne, targhe, segnaletica

Le insegne devono essere consone al carattere della zona e non devono occultare, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.

L'apposizione di insegne (comprese targhe e altri mezzi informativi e pubblicitari) all'interno del centro storico è soggetta a specifica autorizzazione.

È comunque vietata l'installazione di insegne luminose a cassonetto o a caratteri scatolati, e in genere le insegne di tipo autoilluminante, le insegne con illuminazione anche esterna intermittente, quelle a messaggio variabile; è inoltre vietata l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna, mentre è consentita l'illuminazione esterna di insegne dipinte o costituite da pannelli piani da installare in facciata.

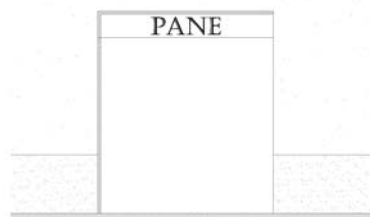
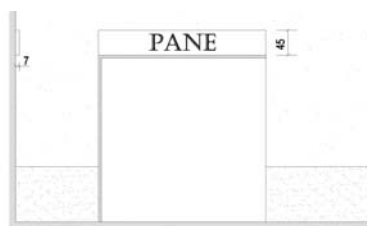
Sono consentite le insegne a bandiera, di limitate dimensioni, di tipologia e simbologia unificata relative a servizi pubblici (farmacie, telefoni pubblici, ecc.) o quelle per attrezzature di tipo ricettivo (alberghi, ristoranti, trattorie, ecc.) che possiedano significativi valori artistici e/o storico - ambientali di tipo opaco non autoilluminante con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad un'altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;

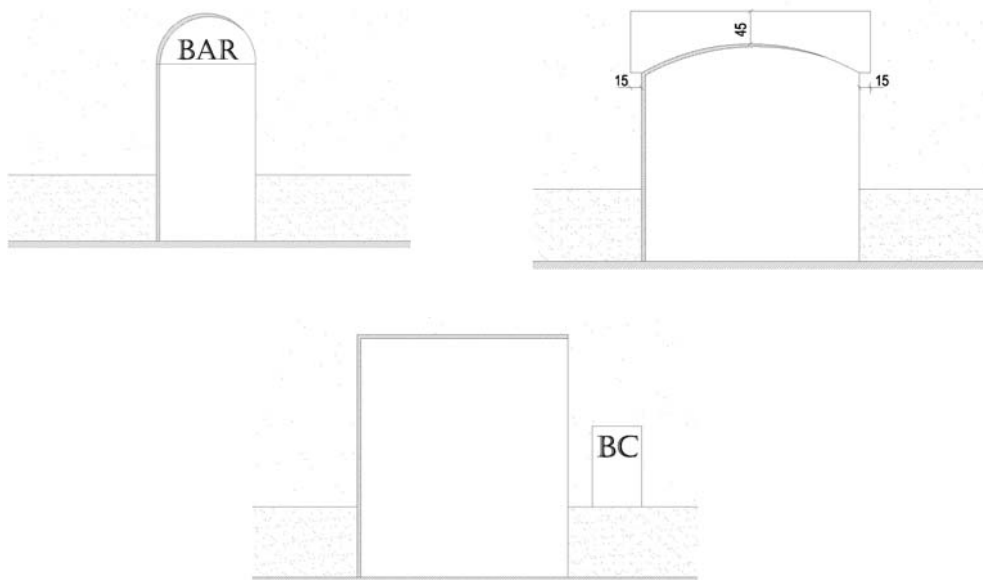


Sono inoltre consentite:

- ✓ insegne dipinte sulla facciata o graffite nell'intonaco;
 - ✓ pannelli in lamiera verniciata di colore opaco con fondo scuro con scritte dipinte;
- Le insegne possono essere collocate in una delle seguenti posizioni (vedi schema allegato):

- ✓ all'interno della cornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- ✓ entro i fili verticali dell'apertura della vetrina. In caso di apertura ad arco, la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15, la sporgenza dal filo facciata non può superare i cm 5 e l'altezza non deve essere maggiore di cm 45 misurati in corrispondenza della chiave dell'arco;
- ✓ sulla muratura, lateralmente alla vetrina, nel solo caso delle insegne di ceramica dipinta o di acciaio smaltato, con una superficie non superiore a mq 0,80.





Le insegne non aderenti alla facciata e in particolare le insegne sui parapetti dei balconi e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta sono vietate.

In presenza di portico le insegne non possono essere portate sulla facciata esterna ma devono essere collocate in corrispondenza della vetrina.

Le insegne devono riportare soltanto scritte riguardanti il genere e il nome dell'attività, i relativi simboli (marchio e/o logotipo).

Di norma è ammessa una sola insegna per attività e comunque, non più di un'insegna per vetrina, contenuta entro la cornice dell'apertura.

L'apposizione di insegne-dipinti sugli antoni di chiusura è ammessa.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni o qualunque attività non devono essere auto illuminate e non possono essere realizzate in materiale plastico e devono essere unificate per ogni edificio.

Più targhe devono essere posizionate unitariamente, nel rispetto delle caratteristiche della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.

14. Impianti tecnologici

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni. Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

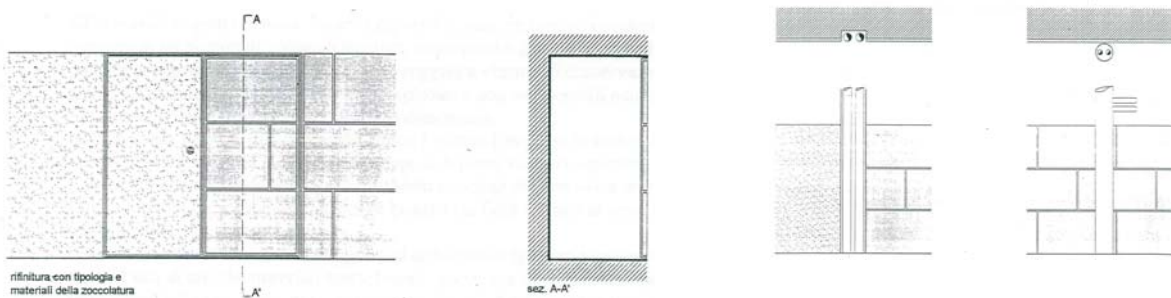
Ove possibile le tubazioni, le canalizzazioni elettriche e telefoniche e dell'illuminazione pubblica, e le apparecchiature complementari, in caso di interventi manutentivi e di ristrutturazione, devono essere sostituite con impianti interrati o sottotraccia, utilizzando accorgimenti tecnici idonei allo scopo all'interno delle strutture murarie.

Le cabine dei servizi tecnologici, se possibile, devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di verificata impossibilità dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

Le griglie di ventilazione devono essere in rame o colorate come la facciata, l'uso di manufatti in acciaio inox o in ferro è ammesso purchè sottoposti a sabbiatura.

È vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata.

Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.



15. Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni

Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture e decorazioni pittoriche, fatti salvi gli obblighi di segnalazione alla competente Soprintendenza, si dovrà operare per salvaguardare e conservare quanto rinvenuto, adeguando le previsioni progettuali alle esigenze insorte.

16. Pavimentazione dei cortili

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati;
- lastre di pietra spuntata;
- ghiaietto o terra battuta;
- cubetti o lastre in porfido.
- Lastre in pietra arenaria di Sarnico o similari

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, opus incertum o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls. prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.





17. Fienili

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nei seguenti modi:

1. i pilastri in mattoni a vista dei fienili devono essere conservati e mantenuti a vista: dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con stilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.
2. Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

18. Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc. , di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferrata, dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

19. La formazione di nuovi elementi in aggetto

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carrale passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carrale.

Art. 19 - AMBITI A2: di interesse storico e/o ambientale**NUCLEI SPARSI**

Negli ambiti edificati classificati dal PGT come nuclei sparsi di valore storico e/o ambientale e campeggiati nello stesso da specifico segno grafico uniforme le volumetrie esistenti e le altezze sono consolidate allo stato di fatto, con esclusione delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico o ambientale, che dovranno essere obbligatoriamente demolite in concomitanza di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alla normativa in vigore.

In tali ambiti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione ad eccezione di quanto previsto nel successivo comma.

Interventi di parziale demolizione e ricostruzione (ed eventuali conseguenti contenute trasposizioni volumetriche) delle riconosciute superfetazioni di epoca recente autorizzate potranno essere acconsentiti solo attraverso un'analisi dettagliata dello stato attuale e previo progetto unitario che ridefinisca la composizione dell'intero compendio architettonico oggetto di richiesta, fermo restando la conferma del volume esistente.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo ed in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il quadro ambientale, devono essere progettati e realizzati in modo da:

1. inserirsi in maniera corretta e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifico carattere;
2. contribuire alla riqualificazione e ad una più ordinata configurazione delle zone degradate;
3. conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

Tutti gli interventi edilizi consentiti, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio di cui all'art. 81 della legge regionale 12/2005.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui al precedente art. 17 per gli ambiti residenziali, e gli interventi edilizi dovranno fare riferimento alla guida degli elementi architettonico-costruttivi nei centri storici di cui al precedente art. 18 lettera j)

L'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato esteso almeno ad un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in tali casi non comprendenti l'intero ambito contrassegnato da specifico segno grafico dal PdR dovrà esserne dimostrata la compatibilità dell'intervento rispetto all'intero compendio immobiliare.

Il piano individua un ambito posto in Via Nazionale - Via Kennedy per il quale è auspicata la demolizione con ricostruzione dell'edificio posto lungo Via Kennedy di più recente edificazione, in tal caso è previsto un aumento volumetrico del 15% del medesimo fabbricato.

Il nuovo organismo edilizio dovrà armonizzarsi con le caratteristiche edilizie del fabbricato storico e potrà svilupparsi planimetricamente in maniera diversa rispetto all'esistente; tale possibilità è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

In assenza di PCC, su tale fabbricato tutti gli interventi edilizi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, dovranno tendere a conseguire un adeguato livello di qualità architettonica contribuendo alla riqualificazione dell'ambito.

Relativamente ai fabbricati storici valgono le norme di cui al grado 2° dell'art. 18 (Centro storico) delle presenti norme .

Art. 20 AMBITI B1: DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO

Negli ambiti edificati di contenimento allo stato di fatto B1, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 17, indicati nella planimetria del Piano delle Regole con specifico contrassegno di zona, è vietata la costruzione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse anche le ricostruzioni parziali o totali nei limiti della volumetria esistente e con l'osservanza delle prescrizioni di arretramento e/o rispetto stradale previste dalle tavole di Piano.

Ai soli fini del presente articolo il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti dalla linea naturale del terreno calcolato come all'art. 6.11 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso della struttura di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o no.

Le pendenze delle falde di copertura dovranno essere contenute entro il 35% di pendenza.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari (L. 24.03.89 n° 122), dovrà essere garantita la copertura del fabbisogno aggiuntivo di parcheggi indotto dalla sopraelevazione.

Il PGT individua inoltre con apposito simbolo grafico all'interno degli ambiti B1 alcune zone che per la loro collocazione e per la tipologia edilizia il piano prevede un contenimento delle altezze, pertanto in tali zone non sono consentiti sopralzi ai fini del recupero abitativo del sottotetto e sono confermate le altezze esistenti.

Per le aree comprese negli ambiti B1 e che risultano libere in conformità alla definizione di LOTTI LIBERI di cui all'art. 40 delle presenti norme, anche in casi di interventi di demolizione con ricostruzione, è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti limiti massimi di zona:

- ✓ If = 1,00 mc/mq
- ✓ Rc = 35%
- ✓ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7
- ✓ h = 6,50 m.

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici gli stessi dovranno rientrare in classe energetica B, lo stesso recupero abitativo del sottotetto dovrà rientrare in classe energetica B (per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento).

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici il piano prevede inoltre incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c 5_LR 12/2005 _10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A.

_I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti, espressi in volume (V) potranno essere utilizzati direttamente sul lotto di proprietà se non comportanti per il lotto un indice fondiario superiore di 0,30 mc/mq rispetto all'indice fondiario di zona previsto.

Art. 21 – AMBITI B2: DI COMPLETAMENTO IN CONTESTI DI VALORE AMBIENTALE

Negli ambiti parzialmente edificati o edificati al loro contorno localizzati in contesti di valore ambientale, con caratteristiche di buona conservazione e infrastrutturazione generale, classificati dal presente Piano come zone di completamento B2 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione per i lotti liberi mentre per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire.

I nuovi edifici, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 17.

La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto, se confermati, essendo il lotto di pertinenza quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

- ✓ If = 0,80 mc/mq
- ✓ Rc = 40%
- ✓ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7
- ✓ h = 6,50 m.

Per le aree già assoggettate a Piano Attuativo a suo tempo approvato sono fatti salvi i parametri edilizio-urbanistici dettati dai relativi piani attuativi, della rispondenza con essi dovrà essere data dimostrazione in sede di presentazione di richiesta di interventi edilizi che incidano sui limiti massimi di edificazione sopra definiti.

Le pendenze delle falde di copertura dovranno essere contenute entro il 35% di pendenza.

Gli elaborati grafici di piano individuano inoltre alcune aree che assoggetta a Permesso di Costruire Convenzionato; in tali aree oltre ai limiti massimi di zona di cui al presente articolo valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

_ PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO nn. 1 e 2

In sede di rilascio del PCC la convenzione dovrà definire i tempi per la cessione gratuita delle aree relative alla pista ciclabile (larghezza minima mt. 2,50) e del percorso ciclo-pedonale (larghezza minima mt. 2,50), quest'ultimo per il solo PCC 1, individuati dagli elaborati grafici di piano, per il tratto di competenza.

Dovrà inoltre definire le modalità di realizzazione, l'eventuale scomputo dagli oneri concessori in caso di realizzazione diretta delle opere e/o gli oneri dovuti in caso della sola cessione gratuita delle aree.

Per ogni lotto di proprietà potrà essere singolarmente rilasciato PCC a condizione che vengano rispettati i contenuti dalle presenti norme, in particolare per il PCC1 l'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente da Via Mazzini.

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici gli stessi dovranno rientrare in classe energetica B, lo stesso recupero abitativo del sottotetto dovrà rientrare in classe energetica B (per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento).

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici il piano prevede inoltre incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c 5_LR 12/2005 _10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A.

_I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti, espressi in volume (V) potranno essere utilizzati direttamente sul lotto di proprietà se non comportanti per il lotto un indice fondiario superiore di 0,30 mc/mq rispetto all'indice fondiario di zona previsto.

Art. 22 – AMBITI B3: DI COMPLETAMENTO IN CONTESTI AI MARGINI DEL SISTEMA COLLINARE E/O DI VALENZA AMBIENTALE

Negli ambiti parzialmente edificati o edificati al loro contorno localizzati in contesti ai margini del sistema collinare e/o di valenza ambientale, con caratteristiche di buona conservazione e infrastrutturazione generale, classificati dal presente Piano come zone di completamento B3 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione per i lotti liberi mentre per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire.

I nuovi edifici di completamento e/o di sostituzione, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 17.

La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto, se confermati, essendo il lotto di pertinenza quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

- ✓ If = 1,00 mc/mq
- ✓ Rc = 35%
- ✓ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7
- ✓ h = 8,50 m.
- = 7,50 m. per gli ambiti contrassegnati da apposito simbolo grafico

Per le aree già assoggettate a Piano Attuativo a suo tempo approvato sono fatti salvi i parametri edilizio-urbanistici dettati dai relativi piani attuativi, della rispondenza con essi dovrà essere data dimostrazione in sede di presentazione di richiesta di interventi edilizi che incidano sui limiti massimi di edificazione sopra definiti.

E' consentito il recupero abitativo del sottotetto nel rispetto delle altezze di zona, le pendenze delle falde di copertura dovranno essere contenute entro il 35% di pendenza.

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici gli stessi dovranno rientrare in classe energetica B, lo stesso recupero abitativo del sottotetto dovrà rientrare in classe energetica B (per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento).

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici il piano prevede inoltre incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

- art. 11 c 5_LR 12/2005 _10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A.
 _I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti, espressi in volume (V) potranno essere utilizzati direttamente sul lotto di proprietà se non comportanti per il lotto un indice fondiario superiore di 0,30 mc/mq rispetto all'indice fondiario di zona previsto.

Art. 23 – AMBITI B4: DI COMPLETAMENTO IN CONTESTI PIANEGGIANTI E/O AI MARGINI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

Negli ambiti parzialmente edificati o edificati al loro contorno localizzati in contesti pianeggianti e/o ai margini del sistema produttivo, con caratteristiche di buona conservazione e infrastrutturazione generale, classificati dal presente Piano come zone di completamento B4 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione per i lotti liberi mentre per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire.

I nuovi edifici di completamento e/o di sostituzione, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 17.

La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto, se confermati, essendo il lotto di pertinenza quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

- ✓ If = 1,50 mc/mq
- ✓ Rc = 35%
- ✓ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7
- ✓ h = 9,00 m.

E' consentito il recupero abitativo del sottotetto nel rispetto delle altezze di zona, le pendenze delle falde di copertura dovranno essere contenute entro il 35% di pendenza.

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici gli stessi dovranno rientrare in classe energetica B, lo stesso recupero abitativo del sottotetto dovrà rientrare in classe energetica B (per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento).

Per gli edifici di nuova costruzione o nei casi di interventi edilizi relativi a ricostruzioni o ristrutturazioni di interi edifici il piano prevede inoltre incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

- art. 11 c 5_LR 12/2005 _10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A.
 _I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti, espressi in volume (V) potranno essere utilizzati direttamente sul lotto di proprietà se non comportanti per il lotto un indice fondiario superiore di 0,30 mc/mq rispetto all'indice fondiario di zona previsto.

Art. 24 – AMBITI B5: RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

(Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del presente PGT)

Il PGT. individua gli ambiti B5 interessati da Piani Attuativi tuttora in fase di realizzazione e ne conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piani Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni stipulate in Atto Pubblico.

Eventuali modifiche potranno essere apportate al P.A. già approvato previa variante allo stesso, con le procedure previste dalla L.R. 12/2005 e smi.

Alla data di scadenza del Piano Attuativo confermato dal PGT e nel caso in cui sia provveduto alla realizzazione di tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione relativa al P.L. e di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, circa la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione e il soddisfacimento degli impegni di convenzione; e per contro non siano state completate le edificazioni delle volumetrie previste dal P.L., i lotti residui non edificati manterranno la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.

Qualora siano scaduti i termini di validità della convenzione, senza che siano stati ottemperati in tutto o in parte gli obblighi di convenzione, il rilascio di autorizzazioni edilizie sui lotti residui, non ancora edificati, è subordinato alla realizzazione di tutti gli adempimenti previsti, nonché alla cessione di tutte le aree a standard

e di tutte le opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, previo collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato.

Il recupero abitativo del sottotetto è consentito nel rispetto delle altezze di zona.

Per gli interventi di nuova costruzione non ancora autorizzati alla data di adozione del presente PGT gli stessi dovranno rientrare in classe energetica B, lo stesso recupero abitativo del sottotetto dovrà rientrare in classe energetica B (per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento).

Per gli edifici di nuova costruzione il piano prevede inoltre incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c 5_LR 12/2005 _10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A.

_I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti, espressi in volume (V) potranno essere utilizzati direttamente sul lotto di proprietà se non comporti per il lotto un indice fondiario superiore di 0,30 mc/mq rispetto all'indice fondiario di zona previsto.

Di seguito sono individuati indici e parametri generali dei Piani Attuativi già approvati ed in fase di esecuzione alla data del presente PGT:

1. PIANO ATTUATIVO VIA DON MILANI (ex C1.1)

Volume max	mc. 4.950,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 6,50

2. PIANO ATTUATIVO VIALE LIBERTA' VIA MATTEI (ex C1.2)

Volume max	mc. 10.800,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 8,70

3. PIANO ATTUATIVO VIA CORNALE (ex C1.3)

Volume max	mc. 10.500,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 7,00

4. PIANO ATTUATIVO VIA VALLE DELLA VENA (ex C1.4)

Volume max	mc. 5.500,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 6,50

5. PIANO ATTUATIVO VIA MAICO VIA BELOTTI (ex C1.6)

Volume max	mc. 16.000,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 7,00

6. PIANO ATTUATIVO VIA MAICO (ex C1.7)

Volume max	mc. 1.500,00
Rapporto di copertura (Qf)	35%
Altezza max	m. 5,50

Prescrizioni particolari: In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere previsto il recupero ambientale dell'area a verde privato interna al perimetro del comparto interessato in passato da fenomeni di escavazione.

Il recupero ambientale dovrà essere realizzato contestualmente alle costruzioni.

CAPO II

AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE TERZIARIO-DIREZIONALE

Art. 25 – DESTINAZIONI D'USO E NORME GENERALI

Le zone produttive industriali e artigianali devono essere riservate, secondo le specificazioni del PGT alle attrezzature, alle costruzioni ed agli impianti, destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi, di sosta, smistamento o distribuzione merci e prodotti.

Negli ambiti produttivi è consentita la realizzazione di tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici se funzionali ad accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente) per una superficie non superiore ad 1/3 delle aree scoperte di pertinenza con altezza massima di mt. 2,50, nel solo rispetto del rapporto drenante e delle distanze di cui al precedente art. 7.

Non sono ammesse attività con esalazioni o fumigazioni moleste o nocive, e più precisamente:

- a. attività produttive insalubri di 1° classe ex art. 216 T.U.LL.SS;
- b. raffinerie di petrolio greggio (escluse le imprese che producono soltanto lubrificanti del petrolio greggio), nonché impianti di gassificazione e di liquefazione di almeno 500 t. al giorno di carbone o scisti bituminosi;
- c. impianti destinati esclusivamente o in parte allo stoccaggio anche temporaneo o all'eliminazione definitiva di residui radioattivi;
- d. acciaierie integrate di prima fusione della ghisa e dell'acciaio;
- e. impianti chimici e farmaceutici integrati;
- f. impianti di eliminazione dei rifiuti tossici e nocivi mediante incenerimento, trattamento chimico o stoccaggio temporaneo e/o definitivo a terra.

In presenza di interventi edilizi, anche per cambi di destinazioni d'uso, interessanti aree "critiche" e/o dismesse dovrà essere valutata la necessità di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni.

Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi.

Lungo il confine fra gli ambiti a destinazione produttiva industriale ed artigianale e gli ambiti residenziali o lungo il corso del Fiume Cherio dovrà essere realizzata una fascia verde da piantumare con essenze ad alto fusto; tale fascia dovrà avere una larghezza variabile tra i 5,00 e i 10,00 mt e comunque mai inferiore al minimo previsto.

Destinazioni compatibili

Sono compatibili con la specifica destinazione d'uso principale delle zone produttive le seguenti funzioni integrative strettamente rapportate alle attività produttive considerate dall'intervento ed alla funzionalità ed agibilità del luogo di lavoro:

1. servizi sociali, assistenza sanitaria, servizi igienici, spogliatoi, mense, sale di riunione per gli addetti e attrezzature varie, ancorchè di tipo privato;
2. uffici amministrativi e spazi di esposizione;
3. ricovero per automezzi, locali accessori e per gli impianti tecnologici;
4. servizi, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e, in generale, uso di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria, quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, centri e servizi sociali e attrezzature varie, quando la loro determinazione derivi da previsioni quantificate ma non localizzate del PGT ovvero da obblighi di legge o di regolamento.

Inoltre, (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche) sono consentite attività commerciali e paracommerciali unicamente nei seguenti casi:

1. Attività di vendita al dettaglio diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali e artigianali, nei seguenti limiti:
 - ✓ la SIp a destinazione commerciale non deve superare il 40% della SIp complessiva, purché rimanga nei limiti tipologici stabiliti dalla normativa specifica relativa alle attività commerciali e assimilate allegata al Piano delle Regole;
 - ✓ l'attività commerciale cesserà al momento della cessazione dell'attività produttiva.
2. attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;

3. attività di vendita abbinata ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie di cui al precedente punto.

E' ammessa, entro le volumetrie o superfici lorde di pavimento complessive previste nelle singole zone industriali e artigianali, la destinazione residenziale, nella misura massima di 300 mq di superficie lorda di pavimento riferiti alla superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile per unità produttiva, esclusivamente per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione.

Per la volumetria residenziale ammessa di cui al precedente comma dovranno essere applicati i criteri, parametri e le norme igienico-ambientali proprie delle zone produttive.

Le sopra elencate destinazioni compatibili potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla realizzazione della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

Le attività commerciali saranno ammissibili nella sola forma di esercizi di vicinato per un massimo di mq. 150,00 di superficie di vendita per esercizio commerciale, non sono consentite medie o grandi strutture di vendita, né centri commerciali.

Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita

Destinazioni complementari ammesse

Inoltre, all'interno delle zone produttive industriali e artigianali (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche) sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:

1. attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i., o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;
2. attività di commercio all'ingrosso;
3. attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli (noleggio con conducente, pratiche automobilistiche e centri revisione autoveicoli);
4. attività di intrattenimento e spettacolo;
5. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e spettacolo, equivalenti a esercizio di vicinato ;
6. Distributori di carburante purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti. E' consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti alla data di approvazione del presente PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

Le attività commerciali saranno ammissibili nella sola forma di esercizi di vicinato per un massimo di mq. 150,00 di superficie di vendita per esercizio commerciale, non sono consentite medie o grandi strutture di vendita, né centri commerciali.

Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

C - PARAMETRI EDILIZI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, non si tiene conto delle altezze raggiunte né si computano le superfici relative alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- a) manufatti tecnici di uso civile anche se isolati, per le sole parti emergenti dal terreno e dalla sagoma di copertura e di ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere

- l'extracorsa degli impianti elevatori, i serbatoi e impianti di sollevamento idrici e autoclavi, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne e altre apparecchiature tecnologiche libere;
- b) porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico;
 - c) gronde e balconi in aggetto per una profondità inferiore o uguale a metri 1,50 dal perimetro del corpo di fabbrica da cui sporgono;
 - d) pensiline a sbalzo aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi al carico e scarico degli automezzi purchè inferiori o uguali a metri 5,00 di profondità dello sbalzo o aggetto dal perimetro del corpo di fabbrica da cui sporgono;
 - e) tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici;
 - f) cabine per apparecchiature di intercettazione fluidi;
 - g) cabine per stazioni e trasmissione dati e comandi e per gruppi di riduzione sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature pensili, ecc.;
 - h) garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - i) passerelle di attraversamento delle strade con tubazioni di processo e servizi;
 - j) vasche di trattamento e decantazione;
 - k) attrezzature semifisse e per carico e scarico da autobotti e automezzi;
 - l) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori, ecc.
 - m) cabine secondarie Enel;

Negli ambiti che possono presentare problemi di allagamento o essere soggetti ad esondazione in considerazione dell'orografia dei terreni che risultano depressi rispetto alla quota stradale o rispetto all'argine del fiume Cherio, i piani interrati o seminterrati potranno essere autorizzati solo se in presenza di opere che ne garantiscano la messa in sicurezza.

I tali casi l'Amministrazione potrà anche valutare l'innalzamento della quota d'imposta dei nuovi fabbricati che non rientrerà nei conteggi volumetrici e/o di altezza complessivi dei fabbricati.

Sono da computare ai fini degli oneri di urbanizzazione le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone ovvero faccia parte integrante dell'attività economica-produttiva principale nonché le superfici lorde utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

I limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini per le zone destinate ad insediamenti produttivi di ogni tipo sono quelli stabiliti nel precedente art. 7 in quanto applicabili agli insediamenti produttivi stessi.

Per il calcolo delle altezze nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo valgono i disposti dell'art. 6.10.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Tutte le costruzioni e gli impianti da trasformare o realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto, in particolare dovranno attenersi ai criteri e limitazioni fissati dallo studio della zonizzazione acustica se adottato dal Comune.

Art. 26 - AMBITI D1: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con presenza di attività produttive, classificate dal PGT come zone produttive di completamento e/o di sostituzione, sono consentiti gli interventi di edificazione di lotti ineditati e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione, dei fabbricati o di parti di essi che si intendono sostituire, ammettendosi la compresenza di attività lavorative e della funzione residenziale.

Gli interventi di cui sopra devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti articoli 7 e 25.

Al fine del computo della edificabilità, si intende per superficie disponibile del lotto edificabile l'area campeggiata nelle tavole di Piano da specifico segno grafico uniforme, al lordo delle superfici per le opere di urbanizzazione eventualmente previste, ma non localizzate dal PGT. o che si rendano comunque necessarie in sede di autorizzazione edilizia, benchè non predeterminate dal PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

- ✓ Rapporto di copertura (Qf) = 50%
 - ✓ Altezza H = 9,00 mt.
 - ✓ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7
 - ✓ Parcheggi inerenti le nuove costruzioni = 10% della superficie del lotto edificabile
- Nel caso di costruzioni appartenenti a complessi produttivi esistenti il 10% sarà riferito alla percentuale di incidenza sull'intera proprietà.

**Art. 27 - AMBITI D2: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
(Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del presente PGT)**

Il PGT individua gli ambiti D2 interessati da Piani Attuativi tuttora in fase di realizzazione e ne conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piani Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni stipulate in Atto Pubblico.

Eventuali modifiche potranno essere apportate al P.A. già approvato previa variante allo stesso, con le procedure previste dalla L.R. 12/2005 e smi.

Alla data di scadenza del Piano Attuativo confermato dal PGT e nel caso in cui sia provveduto alla realizzazione di tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione relativa al P.L. e di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, circa la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione e il soddisfacimento degli impegni di convenzione; e per contro non siano state completate le edificazioni delle volumetrie previste dal P.L., i lotti residui non edificati manterranno la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.

Qualora siano scaduti i termini di validità della convenzione, senza che siano stati ottemperati in tutto o in parte gli obblighi di convenzione, il rilascio di autorizzazioni edilizie sui lotti residui, non ancora edificati, è subordinato alla realizzazione di tutti gli adempimenti previsti, nonché alla cessione di tutte le aree a standards e di tutte le opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, previo collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato.

Riguardo alle destinazioni d'uso ammesse per le aree di cui al presente articolo valgono i disposti del precedente art.25 delle presenti norme.

CAPO III**AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE****Art. 28 - AMBITI E: AD USO AGRICOLO (E1) e AREE BOSCADE (E2)****28.1_NORME GENERALI**

Le aree individuate e classificate dal PGT come zone omogenee E, sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo dell'agricoltura, silvicoltura e zootecnia.

E' considerata incompatibile con la destinazione di zona:

- ✓ qualsiasi tipo di attività produttiva non direttamente correlata con l'attività agricola e silvicolturale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano destinati ad usi incompatibili con la destinazione di zona dovranno progressivamente essere ridestinati agli usi consentiti dalle presenti norme; non potranno essere rilasciate autorizzazioni edilizie per edifici a destinazione diversa da quanto previsto dalle presenti norme.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno é soggetta a preventiva autorizzazione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e alla silvicoltura, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

28.2_INTERVENTI AMMISSIBILI

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi degli art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005) e dei lavoratori dipendenti dell'azienda, nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive.

Tali opere dovranno essere realizzate prioritariamente attraverso il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche interne, ampliamento e dotazione di volumi tecnici (legge 12/05, art. 59, comma 2) e solo in via secondaria mediante nuovi insediamenti rurali, completi di relativi servizi.

La volumetria ammissibile in nuova costruzione dovrà essere localizzata in zone che non compromettano la razionale conduzione dei fondi e non comporti elevati costi o disagi per carenza di urbanizzazione e di pubblici servizi; ovvero può essere utilizzata in ampliamento, integrazione, completamento di edifici esistenti (anche in aderenza) o per ridestinare spazi edificati o già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale ed architettonico delle cascine e dei siti da salvaguardare.

Dovrà comunque essere in ogni caso garantito il corretto approvvigionamento idropotabile e modalità di smaltimento dei reflui conformi alla vigente normativa in materia; tutte le derivazioni dalla linea elettrica principale dovranno essere interrato.

Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni, residenziali o non, dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso di materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

La scelta dei colori delle facciate e delle relative finiture sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale sulla scorta di adeguata campionatura rientrante nella gamma dell'abaco da esso stesso predisposto, dovranno comunque essere privilegiati colori tenui quali il grigio e il bianco.

28.3_RECINZIONI

In tutto il territorio agricolo così come definito dalle tavole di PGT, sono consentite unicamente recinzioni delle aree destinate al pascolo e/o all'allevamento di animali; che dovranno essere realizzate con pali in legno infissi nel terreno di altezza massima di m. 1,60 collegati fra di loro da fili metallici o da traversi in legno, eventuali cancelli di accesso dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche delle recinzioni.

Sono altresì consentite le recinzioni inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni residenziali nella misura massima di mq 1500; in questo caso potranno essere realizzate con un muretto in pietra o rivestito in pietrame locale, di altezza massima di cm 30,00 con sovrastante barriera metallica e/o rete metallica di altezza massima di m. 1,50, unicamente sul fronte strada, per la restante parte con rete metallica di altezza massima di m. 1,60 su pali in legno e/o ferro a fondazione isolata.

Potranno inoltre essere realizzate, con le caratteristiche previste per le aree di pertinenza dei fabbricati, recinzioni lungo le strade carrali pubbliche.

28.4_STRADE

In tutte le zone agricole E è consentita la realizzazione di nuove strade alle seguenti condizioni:

- da parte di imprenditori agricolo a titolo principale se funzionali esclusivamente alla produzione agro-silvo-pastorale;
- quale unico accesso a edifici o complessi edilizi esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente PGT
- se strade pubbliche o di uso pubblico;
- se strade provvisorie o di cantiere con l'obbligo del ripristino.

Ad esclusione delle strade classificate pubbliche e di pubblica utilità o provvisorie di cantiere, il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- minimizzazione della lunghezza del percorso nel rispetto delle caratteristiche tecniche sottoriportate;
- salvaguardia di essenze arboree pregevoli;
- una sola connessione con la rete stradale esistente più vicina.

Ad esclusione delle strade provvisorie e di cantiere, tutte le strade dovranno essere realizzate con una larghezza massima di mt. 3,50 comprese le banchine, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali filtranti, il loro tracciato dovrà seguire l'andamento naturale del terreno limitando i movimenti di terra e l'impatto ambientale dei manufatti di sostegno che non potranno superare i mt. 1,50 di altezza e dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali locali.

La realizzazione di una nuova strada deve essere supportata da un Progetto esecutivo completo di tutti gli elementi tecnici, previsti.

In ogni caso, nella scelta del tracciato di una nuova strada o nella modifica di una esistente, si dovrà tenere conto della presenza di criticità di natura geologica, morfologica, idrologica, naturalistica e faunistica, avendo cura nella realizzazione di minimizzare gli impatti.

I tracciati dovranno anche essere studiati in modo da ottimizzare il servizio agli ambiti agricoli, forestali e pastorali evitando ripidi percorsi di arroccamento e privilegiando invece percorsi trasversali al versante che a parità di sviluppo consentano il servizio a più ampie superfici.

Il piano stradale dovrà essere opportunamente sagomato, evitando che il deflusso superficiale possa concentrarsi ed evitando che si instaurino condizioni di saturazione; il piano viabile dovrà essere sagomato per conferire una pendenza trasversale verso valle, verso monte, oppure con una pendenza composita a schiena d'asino (baulatura).

In ogni caso, la pendenza longitudinale dovrà essere inferiore al 18%.

I tratti a pendenza uguale o superiore al 18% dovranno essere eccezionalmente realizzati e limitati a situazioni tecniche specifiche ben motivate (punti di passaggio obbligati, riduzioni del numero di tornanti, ecc.); in tal caso bisognerà prevederne la stabilizzazione attraverso opportune soluzioni costruttive che consentano di ridurre l'azione delle acque superficiali e ne consentano una percorribilità sicura.

Con pendenze superiori al 5% ed all'8% rispettivamente per fondo naturale e fondo stabilizzato occorre prevedere canalette trasversali drenanti.

I tornanti devono essere realizzati con una pendenza compresa tra il 2 % ed il 4%.

La strada in fondo naturale dovrà essere adeguatamente ricaricata con materiale inerte a granulometria idonea e spigoli vivi, possibilmente di natura calcareo-dolomitica (tout-venant), ad eccezione dei casi in cui le caratteristiche del fondo naturale non lo richiedano (roccia subaffiorante, presenza di materiale idoneo per tipo e pezzatura, ecc.).

Il fondo dovrà essere consolidato attraverso operazioni di costipazione (rullatura) con mezzi adeguati, al fine di consentire il transito dei veicoli in condizioni di sicurezza e senza provocare alterazioni del fondo.

Per la stabilizzazione del fondo dei tratti che lo richiedono, sarà necessario prevedere soluzioni tecniche adeguate allo specifico contesto di realizzazione, considerando i seguenti fattori: caratteristiche tecniche del fondo stabilizzato (scabrezza e resistenza al carico), caratteristiche dei mezzi previsti al transito, reperibilità dei materiali locali, rilevanza naturalistica, costi dei materiali.

Con pendenze superiori al 5% ed all'8% rispettivamente per fondo naturale e fondo stabilizzato occorre prevedere canalette trasversali drenanti.

La spaziatura (distanza) tra canaletta e canaletta va valutata in funzione della pendenza longitudinale e della natura del substrato:

Tutte le strade esistenti alla data di adozione della presente variante e non conformi alle norme previste dal

presente articolo dovranno essere progressivamente adeguate.

28.5_SENTIERI E MULATTIERE

La viabilità minore esistente dovrà essere adeguatamente mantenuta.

La nuova viabilità minore dovrà essere realizzata in conformità e nel rispetto delle seguenti descrizioni ed indicazioni:

✓ Mulattiere

Tracciati a prevalente uso pedonale con larghezza minima di 1,2 m e larghezza massima di 1,8 m, pendenza non superiore al 25% con fondo lastricato (selciatoone in pietrame locale) nei tratti a maggior pendenza. Presenza di piccole opere di regimazione delle acque superficiali (canalette e cunettoni in pietrame locale) e di muri a secco e/o semisecco in pietrame locale di contenimento della scarpate a monte e a valle;

✓ Sentieri

Tracciati ad esclusivo uso pedonale con larghezza non superiore a 1,2 m e pendenze che in presenza di gradini, possono raggiungere il 100%. Presenza di elementari opere d'arte (realizzate con materiali locali tradizionali a basso impatto ambientale) per il mantenimento del fondo e della scarpata.

28.6_INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

A _ NORME GENERALI

Gli edifici esistenti in zona agricola sono individuati negli elaborati grafici PdR 1_ **Disciplina del Territorio e classificazione del patrimonio rurale** e distinti, in funzione delle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed architettoniche, nonché al grado di coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale locale, nelle seguenti classi:

Classe A: fabbricati a valenza storica culturale;

Classe B: fabbricati ristrutturati adeguatamente e nuovi fabbricati adeguati al contesto rurale;

Classe C: fabbricati estranei al contesto;

Classe D: fabbricati ad identità alterata;

Classe E: fabbricati adibiti a servizi pubblici;

Classe F: manufatti di varia natura.

Sugli edifici esistenti e classificati in zona agricola sono consentiti, con le destinazioni di cui all'articolo 59 della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n° 12, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché, per eventuali ruderi rilevabili sul territorio anche se non censiti, di ricostruzione entro i limiti della sagoma preesistente.

Per gli edifici non destinati alla residenza degli addetti all'agricoltura o in contrasto con la destinazione d'uso della zona agricola sono consentiti gli interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di volume o della superficie lorda di pavimento.

B _ CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Nel Piano delle Regole si è provveduto a schedare i fabbricati nonché ad individuare i manufatti e/o accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Qualora tali fabbricati e/o porzioni di essi non risultino assentiti sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Edifici di classe A - fabbricati a valenza storica culturale;

Appartengono a questa classe gli edifici che, per caratteristiche tipologiche, morfologiche e tecnologiche, costituiscono esempi rappresentativi della storia della civiltà materiale locale.

Su questi edifici è esclusa la possibilità di intervento mediante demolizione e ricostruzione ed è obbligatorio il mantenimento dell'involucro esterno, al netto delle sole superfetazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline,

baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, etc.).

Tutti gli interventi edilizi dovranno salvaguardare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché i materiali del fabbricato originario.

La richiesta di autorizzazione edilizia, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, dovrà essere accompagnata:

- a. da una relazione contenente la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e del contesto ambientale in cui si inserisce, dello stato di fatto dell'immobile e del suo stato di conservazione, la definizione e la descrizione dell'intervento con l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato di fatto), delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare il rispetto e la valorizzazione degli elementi di pregio e tutela del fabbricato, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti varie ed ai servizi ove esistenti;
- b. ,oltre che dall'esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, da una valutazione comparativa (anche mediante simulazioni grafiche e fotografiche) dell'impatto dell'intervento sul circostante contesto ambientale;

L'intervento edilizio dovrà conseguire il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Edifici di classe B - fabbricati ristrutturati adeguatamente e nuovi fabbricati adeguati al contesto rurale;

Appartengono a questa classe gli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione e/o recupero in sintonia con i caratteri tipologici tradizionali e pertanto sono ben inseriti nell'ambiente rurale, o fabbricati di nuova costruzione che per caratteri architettonici sono ben inseriti nel contesto rurale circostante.

Per tali fabbricati sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto dei tipi architettonici di cui al presente articolo.

Al momento del rilascio del Titolo abilitativo dovranno essere demolite le eventuali superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche) esistenti sulla medesima proprietà; se tali manufatti risultano essere assentiti o condonati può essere previsto il loro recupero ambientale mantenendo la sagoma e la destinazione d'uso preesistente.

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché dei materiali caratteristici dell'edificazione locale.

Edifici di classe C - fabbricati estranei al contesto;

Appartengono a questa classe gli edifici privi di caratteri specifici e che fanno riferimento ad una architettura connotata come "moderna" cui è impossibile riconoscere un valore costitutivo dell'identità locale.

Per tali fabbricati sono consentite opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto dei tipi architettonici di cui al presente articolo.

Tutti gli interventi edilizi dovranno ridurre l'impatto visivo degli edifici esistenti, cioè diminuire l'incidenza della loro immagine sul paesaggio.

Al momento del rilascio del Titolo abilitativo dovranno essere demolite le eventuali superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche) esistenti sulla medesima proprietà; se tali manufatti risultano essere assentiti o condonati può essere previsto il loro recupero ambientale mantenendo la sagoma e la destinazione d'uso preesistente.

Edifici di classe D - fabbricati ad identità alterata

Appartengono a questa classe gli edifici con caratteri tipologici tradizionali alterati in modo più o meno significativo per essere stati nel tempo riadeguati con aggiunta di corpi di fabbrica, ampliamenti, superfetazioni tali da comprometterne l'immagine d'insieme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, etc.).

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché dei materiali caratteristici dell'edificazione locale.

Edifici di classe E - fabbricati adibiti a servizi pubblici;

Appartiene a questa classe un edificio adibito a servizi igienici onde garantire una migliore fruizione del contesto relativo alla Buca del Corno.

Per tale fabbricato sono consentite opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Edifici di classe F - Manufatti di varia natura

Altri manufatti di varia natura non classificabili come edifici e non censiti, quali tettoie permanenti, baracche, box auto, pollai, porcilaie, conigliere, capanni da caccia, esistenti sul territorio agricolo comunale e regolarmente autorizzati sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la demolizione con ricostruzione, per quanti non autorizzati è prevista la rimozione.

La ricostruzione dei vari manufatti o di eventuali ruderi dovrà rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione agricola locale.

In particolare la ricostruzione di manufatti parzialmente demoliti (ruderi) sarà possibile in presenza di documentazione catastale e/o qualora siano presenti elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della sagoma originale dell'edificio.

Nel caso in cui non sia dimostrabile l'altezza originale sarà consentito un solo piano fuori terra di altezza massima pari a mt. 3,50.

C _ TIPI ARCHITETTONICI

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti materiali:

- a) la copertura dovrà essere in coppi o coppotegola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c) i canali di gronda dovranno essere circolari in rame o lamiera preverniciata colore grigio canna di fucile così come tutte le lattonerie;
- d) i pluviali dovranno essere circolari in rame o lamiera preverniciata colore grigio canna di fucile;
- e) i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f) gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g) i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h) le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i) i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni o nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate ;
- j) i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k) la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale o intonaco grezzo;
- l) è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m) le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n) le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o) i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- p) le pavimentazione dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

D _ APPROVIGIONAMENTO IDRICO

Per gli edifici recuperati o mantenuti ai fini abitativi dovrà essere garantita la disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente (almeno 250 – 300 litri ab./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

E _ FOGNATURA COLLETTAMENTO DEPURAZIONE

Gli scarichi derivanti dai fabbricati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente. In particolare gli scarichi derivanti dagli insediamenti abitati dovranno recapitare in pubblica fognatura in caso di zona servita.

Nel caso le zone risultino non servite da pubblica fognatura sono ammessi sistemi di smaltimento nel suolo/strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto dei criteri e della modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Gli scarichi di rogge in zona agricola devono rispettare le disposizioni del D.Lgs n° 152/2006 – L.R n° 26/03 – Regolamento Regionale n° 3/2006.

I trattamenti previsti sono quelli di chiarificazione in fossa settica tipo imhoff e smaltimento finale mediante pozzi perdenti, sub irrigazione, sub irrigazione-drenata. I sistemi andranno dimensionati in relazione alle caratteristiche geologiche e di permeabilità dei suoli. In ogni caso i sistemi non dovranno dare luogo a inconvenienti di natura igienico-sanitaria. Gli scarichi vanno autorizzati formalmente.

Per gli scarichi diversi da quelli provenienti da quelli abitativi, resta fermo il rispetto della normativa in vigore.

F _ REQUISITI IGIENICO EDILIZI

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

28.7 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

28.7.1_NORME GENERALI

Le nuove costruzioni nelle zone agricole sono soggette alla disciplina dettata dagli articoli 59 e seguenti della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n° 12 con le seguenti precisazioni:

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata oltre che dagli elaborati descrittivi, iconografici e cartografici di rito anche da un Piano di Sviluppo Aziendale, (PSA) redatto da un tecnico abilitato che renda conto:
 - della veste giuridica del richiedente, dei suoi dati anagrafici e, in particolare, del possesso dei requisiti soggettivi di cui ai punti a), b), c) del comma 1 dell'art.60 della l.r. 12/2005;
 - dei caratteri strutturali dell'azienda agraria, in atto o in progetto, che rendano conto dell'indirizzo produttivo, della consistenza dei capitali fondiari e di esercizio (anche attraverso idonea documentazione che ne attesti la disponibilità) e del rapporto che lega tali fattori di produzione all'impresa (proprietà, affitto, uso, ecc.);
 - della localizzazione del capitale fondiario, attraverso idonea cartografia catastale e fotogrammetrica di riferimento che riporti anche l'azzonamento del PGT e della distribuzione dei diversi usi del suolo in atto o in progetto, confrontandoli anche alle qualità culturali catastali;
 - delle modalità organizzative dell'impresa, in ordine alla tipologia e dell'entità del lavoro prestato dagli addetti, al destino delle produzioni agroalimentari, alla loro eventuale manipolazione in azienda, ai rapporti che l'impresa ha o intende attivare con il mercato e alle ipotesi di sviluppo che possono incidere sulla tipologia ds e sulla dimensione delle strutture in progetto;
 - per le imprese zootecniche, della percentuale di auto-provvigionamento alimentare assicurato dalle colture aziendali, delle modalità di stabulazione, dell'entità e delle modalità di smaltimento delle deiezioni zootecniche;
 - di ogni eventuale altro dato o circostanza che renda conto delle finalità dell'intervento e/o delle eventuali ricadute positive determinate nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio.

2. I volumi destinati alla produzione (quali stalle, depositi, fabbricati e strutture per il ricovero di scorte e attrezzature, silos, ecc. ecc.) potranno essere autorizzati successivamente all'approvazione del PSA, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e delle altre diverse disposizioni normative.
I volumi residenziali potranno invece essere assentiti qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (c.2, art.59 l.r. 12/2005) e qualora si verifichino entrambe le seguenti condizioni:
 - successivamente alla reale esistenza e funzionalità dell'impresa intesa come effettiva organizzazione su colture, allevamenti, impianti e strutture produttive;
 - quando per la conduzione dell'azienda così com'è strutturata al momento della domanda, siano richieste non meno di 250 giornate lavorative anno stimate facendo riferimento alla "tabella dei fabbisogni medi di manodopera per il settore agricolo lombardo" di cui alla D.d.u.o. 6.1.2.2007 e s.m.e.i.;

3. L'autorizzazione edilizia per i soli volumi residenziali in zona agricola, che come previsto dal comma 1a dell'art. 60 l.r. 12/2005 è rilasciata in forma gratuita, è concessa all'imprenditore in possesso del definitivo "Riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – D.Lgs. 99/2004" rilasciato dai competenti Uffici della Provincia di Bergamo;

4. gli indici di densità fondiaria di cui al c.3 dell'art. 59 l.r. 12/2005 sono riferiti alle qualità colturali in atto al momento della presentazione della domanda del permesso di costruire e, pertanto, non si considerano né le qualità colturali catastali né quelle derivanti da eventuali riconversioni colturali previste dal PSA ancorché assentite.

Per tutte le nuove costruzioni valgono i limiti di edificazione relativi alla densità fondiaria e/o ai rapporti di copertura di cui all'art. 59 della LR 12/02005 e smi, l'altezza massima di tali costruzioni è definita in mt. 7,00 misurata come previsto dall'art. 6.10 delle presenti norme.

Non è consentita alcuna costruzione negli "ambiti E2 aree boscate", per tali ambiti è prescritto il mantenimento del bosco che deve essere salvaguardato; eventuali interventi di disboscamento dovranno essere subordinati all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni in base alle norme vigenti.

28.7.2_DISTACCHI

Le nuove costruzioni destinate a stalle e fabbricati per allevamenti di norma devono essere poste alla distanza di mt. 200, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorché interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT.

Eguale distanza deve essere rispettata per le zone esistenti o previste dal PGT. a destinazione artigianale, scolastica e di interesse comune.

Le stalle per allevamento di suini, devono rispettare le predette distanze incrementate di 1/3.

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del PGT non costituisce limitazione a previsioni di destinazione urbanistica da parte del PGT nelle aree limitrofe, fermo restando l'obbligo per gli edifici di nuova costruzione in tali aree di mantenere la distanza minima di cui al primo comma.

La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alla esigenza di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute .

28.8_NORME FINALI

Ai sensi dell'art. 62 comma 1bis della LR 12/2005 e smi su tutto il territorio agricolo non boscato, qualora i fondi non siano già asserviti da fabbricati di qualsiasi tipo, è consentita, previa presentazione al Comune di relativo atto di impegno, anche da parte dei soggetti non aventi titolo di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di piccoli edifici finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare e alla conseguente manutenzione del territorio rurale e boschivo su fondi contigui che abbiano estensione non inferiore mq. 4.000,00

Le caratteristiche tipologiche di tali costruzioni dovranno rispettare quanto prescritto per le nuove costruzioni in zone agricole dai precedenti commi del presente articolo, e dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- ✓ Destinazione d'uso: deposito attrezzi e/o piccole macchine agricole, fienile;
- ✓ Superficie coperta e utile massima mq. 25,00 e volumetria massima mc. 70,00;
- ✓ Se parzialmente interrati o interrati le intercapedini potranno avere larghezza massima di cm. 80,00;
- ✓ Altezza massima consentita all'intradosso del solaio di copertura mt. 3,50 (comprendendo anche l'eventuale trave di colmo);
- ✓ Copertura a una o due falde (non sono consentite coperture piane) e manto di copertura in coppi, le gronde non potranno superare cm. 80,00 di sporgenza lungo la pendenza e cm. 40,00 per gli altri lati, comprendendo in essa anche il canale;
- ✓ Materiali di finitura: pietra, legno;
- ✓ La forma del manufatto, nel rispetto delle tradizioni locali, dovrà avere forma quadrata o rettangolare o leggermente sagomata con piccole rientranze con unica apertura di accesso (in legno).
- ✓ Le eventuali aperture per l'aerazione non potranno superare gli **0,80 mq.** ed avere forma prevalentemente quadrata con inferriate.

Art. 29 - AMBITI V1: DI VALORE AMBIENTALE

Il Piano delle Regole individua aree a verde ambientale, alle quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali caratterizzanti il territorio di Entratico oltre alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico-artistico e ambientale, nonché la protezione e rispetto dei nuclei abitati esistenti.

In tali ambiti è vietato il deposito dei materiali, nonché ogni alterazione dello stato dei luoghi, è consentito l'esercizio dell'attività agricola.

In tutte le zone a verde ambientale sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di quelle necessarie allo stretto ambito delle costruzioni; tali recinzioni dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive o in legno o in muratura di pietra.

Sono comunque consentite le recinzioni temporanee delle aree adibite all'allevamento di animali.

Le aree a verde ambientale non sono computabili ai fini edificatori salvo per quanto previsto per le aree a destinazione agricola della L.R. 12/2005 art.59; in tali zone non è consentito alcun tipo di edificazione né in soprasuolo, né in sottosuolo.

Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d della legge regionale 12/2005, non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 della stessa legge.

E' altresì ammessa la ricostruzione di eventuali ruderi esistenti.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza subordinato al rilascio di Permesso di costruire convenzionato al fine di verificare la sussistenza di tutti i requisiti di abitabilità ed in particolare per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, l'approvvigionamento idrico e la viabilità.

La convenzione dovrà precisare le obbligazioni in ordine a quanto sopra.

In tutte le zone di valore ambientale è consentita la realizzazione di nuove strade alle seguenti condizioni:

- ✓ quale unico accesso a edifici esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente Piano.
- ✓ se strade pubbliche o di uso pubblico;
- ✓ se strade provvisorie o di cantiere con l'obbligo del ripristino.

Ad esclusione delle strade classificate pubbliche e di pubblica utilità o provvisorie di cantiere, il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- ✓ connessione unica con la rete stradale più vicina (indipendentemente dalla proprietà) e minimizzazione della lunghezza del percorso nel rispetto delle caratteristiche tecniche di cui alle zone E1 "agricole" di cui alle presenti norme;
- ✓ salvaguardia di essenze arboree pregevoli;

Ad esclusione delle strade provvisorie e di cantiere, tutte le strade dovranno essere realizzate con una larghezza massima della sezione stradale di mt 3,50 di cui mt.2,50 di carreggiata, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali filtranti, il loro tracciato dovrà seguire l'andamento naturale del terreno limitando i movimenti di terra e l'impatto ambientale dei manufatti di sostegno che non potranno superare i mt. 1,50 di altezza e dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali locali.

Nella pertinenza dei fabbricati esistenti, già adibiti ad uso residenziale, se sprovvisti, è consentita la realizzazione di autorimesse completamente interrate nella misura di due posti auto per ogni unità abitativa.

Tutti gli interventi edilizi ammessi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Art. 30 - AMBITI V2: VERDE PRIVATO

Tali ambiti sono vincolati all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Per gli edifici esistenti sono ricadenti in tali ambiti consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

È consentito il recupero abitativo del sottotetto qualora le altezze preesistenti siano rispettose dei parametri previsti dalle vigenti normative; non è ammessa alcuna possibilità di sopralzo.

In tali ambiti è ammessa la realizzazione di:

- ✓ Piscine, campi di ricreazione e campi da gioco ad uso familiare, scoperti;
- ✓ strutture accessorie fuori terra non superiori a 10 mq di Slp e di altezza in colmo non superiore a mt. 3,00 nel rispetto delle distanze minime di mt. 3,00 dai confini circostanti ed esterni ad eventuali fasce di rispetto stradale, ad uso spogliatoio/servizio igienico al servizio delle attrezzature di cui al comma precedente.

Nella pertinenza dei fabbricati esistenti, già adibiti ad uso residenziale, se sprovvisti, è consentita la realizzazione di:

- ✓ autorimesse completamente interrate nella misura di due posti auto per ogni unità abitativa.

Gli interventi dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché dei materiali caratteristici dell'edificazione locale e dovranno altresì essere rispettosi delle valenze ambientali circostanti.

Tutti gli interventi edilizi ammessi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

CAPO IV AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITA'

Art. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le aree destinate alla mobilità comprendono:

- ✓ le strade, i nodi stradali, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- ✓ le fasce di rispetto;
- ✓ i parcheggi.

31.1_STRADE - NODI STRADALI

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è vincolante fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera. Nell'ambito dei progetti di cui sopra i tracciati potranno subire eventuali modifiche o spostamenti nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che ciò comporti variante al PGT.

Le fasce o zone di rispetto a lato delle strade esistenti e in progetto e il limite di arretramento e di contenimento degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo hanno valore prescrittivo.

In caso di modifiche esecutive dei tracciati stradali, rispetto alla loro individuazione nella tavola del PGT le relative fasce di rispetto ed i limiti di arretramento dovranno essere conseguentemente traslati estendendo sulle aree di risulta liberate, le destinazioni limitrofe di PGT. Tali

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna alle zone residenziali o industriali di espansione o di ristrutturazione, ove non espressamente indicate dal PGT, è rinviata ai piani particolareggiati o di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

Le strade secondarie inerenti Piani Attuativi non potranno comunque avere un calibro stradale inferiore a m. 8,00 compreso un marciapiede di almeno m. 1,50.

Le strade di PGT sono così classificate:

1. strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali e dalle strade di interessesovracomunale;
2. strade locali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai singoli lotti mediante normali immissioni.

La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade, è definita in mt 10,00.

3. strade vicinali, consorziali, interpoderali e campestri, a servizio dei fondi e dei fabbricati esistenti.

La loro realizzazione, compatibilmente con le previsioni delle singole zone urbanistiche, è ammessa purchè vengano realizzate seguendo il naturale andamento del terreno e non richiedano l'esecuzione di rilevanti sbancamenti o riporti, nonchè la costruzione di manufatti di sostegno di altezza fuori terra superiore a mt. 1,50, da realizzarsi di norma in pietrame a vista e dotati di opportuni drenaggi.

La larghezza della sezione stradale non dovrà essere superiore a mt. 3,50 comprese le banchine.

L'eventuale pavimentazione dovrà essere di tipo filtrante, eseguita con materiali e tecniche tradizionali, il deflusso delle acque superficiali dovrà comunque essere garantito da canalette di drenaggio collocate con frequenza proporzionale alla pendenza del tracciato stradale.

31.2_PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Il PGT individua i principali percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico ricoprenti interesse storico, naturalistico, ambientale e/o di collegamento dei centri abitati e rurali del territorio e/o di servizio poderale a zone agricole collinari e/o boscate.

Tali tracciati, della dimensione minima di mt. 2,00 se pedonali e mt. 2,50 se ciclabili (se configurabili come marciapiedi stradali la dimensione minima non potrà essere inferiore a mt. 1,50) non ammettono la circolazione veicolare e dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano e di regolamentazione di polizia urbana.

Ulteriori percorsi potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

Per i percorsi esistenti sono consentiti interventi manutentivi atti a ripristinare e a conservare i materiali, le tipologie, le preesistenze murarie ed i caratteri ambientali.

In casi di interventi di manutenzione straordinaria la larghezza dei percorsi da sistemare di norma non dovrà essere inferiore a m. 2,50 compatibilmente alla natura dei luoghi; per quanto concerne le distanze valgono le prescrizioni previste all'art. 7 delle presenti NTA.

31.3_FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono individuate del Piano con apposito segno grafico e sono misurate dal ciglio stradale come definito dall'art. 7 delle presenti norme; esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Ad esclusione degli ambiti classificati E_ad uso agricolo dalle presenti norme le fasce di rispetto stradale non potranno essere conteggiate ai fini planivolumetrici, e su di esse è vietata ogni nuova edificazione sia in soprassuolo che in sottosuolo; per gli edifici esistenti sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 12/2005 non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione.

L'edificazione sulle aree in cui è consentita la realizzazione di costruzioni lungo le quali sono disposte le fasce di rispetto, può avvenire in fregio alle fasce stesse.

All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante convenzionamento, la costruzione di:

- ✓ canalizzazioni, manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici, cabine secondarie per la distribuzione dell'energia elettrica;
- ✓ di distribuzione di carburante purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti, e delle relative attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Le recinzioni, per le quali potranno essere imposti arretramenti e prescrizioni particolari in relazione alle specifiche esigenze del traffico, a norme e regolamenti comunali, potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale con l'obbligo di sottoscrizione di dichiarazione unilaterale di non indennizzabilità in caso di esproprio.

Nelle fasce di rispetto lungo le strade sono ammesse recinzioni permanenti con muro di altezza massima di m. 0,30 più sovrastante barriera metallica o rete di altezza massima di m. 1,50 nonchè attrezzature connesse al servizio automobilistico (distributori, posteggi, parcheggi, ecc.) oltre alle cabine per servizi primari e alle strade di servizio nonchè quanto altro previsto dalla circolare n° 5980 del 30/12/1970.

31.4_PARCHEGGI

All'ambito delle aree destinate alla viabilità è comunque consentita la realizzazione di parcheggi a raso, con le modalità previste dalle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 32 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle costruzioni, anche se assimilati dalla normativa vigente alle opere di urbanizzazione non rientrano nella definizione di servizi, e devono essere realizzati di norma nel sottosuolo delle stesse costruzioni, ai piani terra o in aree pertinenziali.

Ai sensi dell'art. 66 della LR 12/2005 inoltre tali spazi potranno essere realizzati anche esternamente al lotto di appartenenza, in tale caso il rapporto di pertinenza dovrà essere garantito da atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 , ovvero previste dal PGT.

Fatte salve prescrizioni specifiche in tutti gli ambiti i nuovi accessi carrali dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore a mt. 4.00, potranno essere consentiti arretramenti di distanza inferiore con un minimo di mt. 1.50 (salvo diverse disposizioni da parte di organi superiori) dal ciglio stradale solo in caso di sistemi automatizzati di apertura comandati a distanza.

32.1_AMBITI RESIDENZIALI

Per gli ambiti residenziali nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere previsti idonei spazi destinati a parcheggio o autorimesse nei limiti di almeno 1 posto auto per unità immobiliare, la superficie complessiva compresi gli opportuni spazi di manovra ed escluse le rampe di accesso ai predetti spazi, non potrà essere inferiore a 1mq/10mc, ritenendosi così soddisfatta la dotazione minima di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42.

Le autorimesse non dovranno avere superficie utile netta inferiore a mq. 13,50 e altezza non superiore a mt. 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura mentre per un posto auto la superficie non dovrà essere inferiore a mq. 12,50.

Se interrati dovranno essere rispondenti ai seguenti requisiti:

1. completo interramento entro la linea di andamento naturale del terreno, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere posizionato almeno 30 cm. al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terreno vegetale;
2. l'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, potrà superare i m. 2,50 limitatamente ad una superficie corrispondente a 1 mq. ogni 10 mc edificati/da edificare, oltre tale limite l'altezza netta interna non potrà superare i m. 2,50;
1. non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444, ovvero previste dal PGT.

32.2_AMBITI AGRICOLI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

In tutte le zone territoriali omogenee **E_ ad uso agricolo, V1 e V2** la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel sottosuolo delle aree esterne al fabbricato è considerata, in generale, incompatibile con l'uso agricolo o di salvaguardia delle medesime e con la loro naturale funzione drenante, pertanto tali costruzioni sono ammesse nei soli seguenti casi e con le seguenti prescrizioni:

1. al servizio di fabbricati a destinazione residenziale serviti da strada d'accesso;
2. quando risulti impossibile ricavarle al piano terreno del fabbricato e nel suo sottosuolo;
3. in misura non superiore a quanto stabilito dall'articolo all'art. 41 sexies della legge 1150/42. e comunque non superiore a 1 posto per unità immobiliare;
4. completamente interrate entro l'andamento naturale del terreno, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere posizionato almeno 30 cm. al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terreno vegetale;
5. di altezza inferiore o uguale a mt. 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
6. entro 20 metri dall'abitazione da servire;
7. con un solo accesso, di larghezza non superiore a tre metri, per fabbricato, indipendentemente dal numero di proprietari e di unità immobiliari;
8. limitando al minimo l'impatto sul territorio ed adeguandosi, per le parti visibili, ai caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché ai materiali caratteristici dell'edificazione locale.

Il vincolo pertinenziale è garantito con le forme di cui all'articolo 66, comma 1, della L.R. n° 12/2005.

32.3_RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

Ai sensi dell'art.63 e seguenti della LR 12/2005 gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità abitative, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per unità immobiliare indipendentemente dalla superficie della stessa, la superficie complessiva compresi gli opportuni spazi di manovra ed escluse le rampe di accesso ai predetti spazi, non potrà essere inferiore a 1mq/10mc, ritenendosi così soddisfatta la dotazione minima di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42.

Dovranno inoltre rispettare i requisiti di cui al precedente punto 37.1

Il vincolo pertinenziale è garantito con le forme di cui all'articolo 66, comma 1, della L.R. n° 12/2005.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

CAPO V AMBITI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 33 - AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E GENERALI

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico sia esistenti che di nuova previsione appartenenti al sistema dei servizi, sono localizzate nelle tavole del Piano dei Servizi e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso e così classificate:

- attrezzature pubbliche di interesse comune
- attrezzature pubbliche di interesse comune - infanzia
- attrezzature pubbliche di interesse comune per servizi cimiteriali
- attrezzature pubbliche di interesse comune per servizi religiosi
- istruzione
- attrezzature sportive
- verde pubblico e/o di uso pubblico
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico al servizio dei comparti produttivi
- attrezzature tecnologiche

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

2) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.

3) Le aree per l'istruzione fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

4) Le aree per le attrezzature di interesse comune ed attrezzature sportive ricreative e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

5) Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

6) Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scapito degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7) Le aree per le attrezzature religiose sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n° 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i.

TITOLO V - VINCOLI**Art. 34 - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

La perimetrazione di tutte le zone soggette a vincoli derivanti da disposizioni di Legge o Regolamentari, è comunque da intendersi riferita ai criteri fisici, dimensionali, catastali, orografici e altimetrici fissati dalle normative che hanno istituito e/o definito ciascun vincolo; pertanto le perimetrazioni indicate nelle tavole di PGT sono da intendersi come indicative.

Art. 35 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

Il Piano delle Regole individua le aree occupate da cimiteri o destinate a nuovi cimiteri la cui utilizzazione ed edificazione è assoggettata al regolamento di Polizia Mortuaria di cui al D.P.R. n. 285 del 10.09.1990.

Le zone di rispetto cimiteriale, vincolate ai sensi dell'art. 338 T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n° 1265 e smi, , si estende per un'ampiezza di ml. 50,00 dai limiti esterni del cimitero, come stabilito da decreto prefettizio n° 1887/2/20 divisione III° in data 12 giugno 1964

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono consentiti interventi edilizi di nuova costruzione o aumenti volumetrici di costruzioni esistenti, ne in sottosuolo ne in soprasuolo ad eccezione delle sole costruzioni permesse delle vigenti leggi sanitarie, dal regolamento di polizia mortuaria e dal regolamento comunale del cimitero.

Sono altresì consentite, piccole costruzioni a titolo precario, per la vendita dei fiori ed oggetti di culto.

Sarà inoltre possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggi a raso.

Art. 36 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267 è concessa dal Presidente della Comunità Montana ai sensi dell'art. 44 della legge regionale 31/2008.

L'individuazione del vincolo idrogeologico indicata dalle tavole di PGT è da intendersi indicativa, la puntuale esistenza del vincolo deve essere verificata con la documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Entratico.

Art. 37_ ZONE DI PROTEZIONE DI SORGENTI E SERBATOI DEGLI ACQUEDOTTI COMUNALI

Vale quanto prescritto dal D.P.R. N. 152/2006 art. 94 e DGR 2003.

La zona di tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche. L'estensione di tale zona viene fissata con raggio di m. 10,00 dall'opera di presa.

La zona di rispetto ha un'estensione di m. 200,00 dal punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

La localizzazione dei pozzi e delle sorgenti è stata individuata sulle tavole relative allo studio geologico del territorio facente parte integrante del P.R.G.; la norma di cui sopra si applica anche se la relativa fascia di rispetto non è espressamente indicata graficamente sulle tavole di azionamento.

TITOLO VI - NORME SPECIALI - TRANSITORIE E FINALI**Art. 38 - RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale 12/2005 e smi sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

- ✓ gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II, Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.
- ✓ gli edifici localizzati negli ambiti A1 "DI VALORE STORICO - ARTISTICO - AMBIENTALE_centro storico" di cui all'art.18 delle presenti norme ;
- ✓ Gli edifici localizzati negli ambiti A2: di interesse storico e/o ambientale NUCLEI SPARSI DI CUI ALL'ART. 19 DELLE PRESENTI NORME;
- ✓ Gli edifici localizzati nelle zone contrassegnate da apposito simbolo grafico degli AMBITI B1: DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO di cui all'art. 20 delle presenti NTA e gli edifici sempre localizzati in ambiti B1 che superano con il recupero abitativo del sottotetto i tre piani fuori terra (calcolati per la facciata più alta);
- ✓ gli edifici localizzati negli ambiti E agricoli di cui all'art 28 delle presenti norme e classificati A;
- ✓ gli edifici localizzati in ambiti V1_DI VALORE AMBIENTALE e V2_VERDE PRIVATO di cui agli artt._29 e 30 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e fasce di rispetto stradale , in zone verdi di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche di cui all'art. 42 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici con destinazione difforme, privi di prescrizioni specifiche, di cui all'art. 43 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici esistenti localizzati in ambiti di pianificazione attuativa;
- ✓ gli edifici che non garantiscono i parametri di cui all'art. 63 c. 6 della LR 12/2005 e comportanti pertanto modifiche alle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde e dei caratteri architettonici compresi negli ambiti:
 - o Agricoli E1 E2 di cui all'art. 28.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali secondo quanto previsto dal precedente art. 38.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, di seguito si riporta la definizione del termine "abbaino":

- struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti. Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale previo parere vincolante della Commissione Paesaggio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestrate continue, o comunque tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale s'intende realizzarne.

**Art. 39 - DISPOSIZIONI RIGUARDANTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI
CABINE PER SERVIZI PRIMARI**

La concessione per la costruzione delle cabine per servizi primari viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3.00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche d'Attuazione;

d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

IMPIANTI A RETE

Per quanto riguarda gli impianti tecnici (elettrici, gasdotti, linee telefoniche, ecc.) nei piani di lottizzazione, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero L.L.P.P. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227. In particolare deve esibire alle autorità Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione degli enti che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione ed alle eventuali cabine per servizi primari; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di Lottizzazione.

In tutti i casi in cui siano già presenti impianti tecnici (elettrici, gasdotti, linee telefoniche, ecc.) in sede di richiesta per interventi edilizi, dovranno essere presentati i relativi pareri preventivi degli Enti gestori in merito alle eventuali fasce di rispetto o di distacco delle costruzioni/opere di urbanizzazione dagli stessi.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

La seguente tabella riporta di dati relativi agli elettrodotti presenti sul territorio di Entratico comprese le DPA (distanze di prima approssimazione) da mantenere nella costruzione degli edifici fornite dall'Ente Gestore del servizio (Terna - Rete Italia s.p.a.)

Linea/e	Proprietà	Tratto	Tensione (kV)	Palificazione	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
T.025	Terna	206-216	132	Semplice	12	12
T.617	Terna	134-145	132	Semplice	18	18
L01-L02	Terna	164-167	220	Doppia	21	21

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesta previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore alle 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti a preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto.

IMPIANTI FOGNARI

Per quanto concerne gli impianti fognari in caso di nuovi fabbricati di dovrà provvedere alla separazione delle reti di fognatura fra acque bianche ed acque nere in conformità a quanto disposto dal regolamento di fognatura del soggetto gestore.

Dovranno essere altresì adottate soluzioni atte alla riduzione dei consumi idrici mediante riutilizzo delle acque meteoriche.

INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI

È consentita l'installazione in copertura di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica alle seguenti condizioni:

- in presenza di coperture inclinate i pannelli solari/fotovoltaici potranno essere previsti in appoggio e complanari alla copertura stessa; mentre negli edifici di nuova costruzione, soggetti a ristrutturazione globale o al rifacimento totale della copertura, i pannelli stessi dovranno essere integrati nella copertura. Non è mai consentita l'installazione di pannelli con pendenza e/o orientamento diversa dalla copertura degli edifici.

- b. Per gli edifici localizzati entro il perimetro del Centro Storico, così come risultante dalla tavola di azionamento del PGT e classificati di **GRADO I** e/o sottoposti a vincolo architettonico-ambientale, non è consentita l'installazione in copertura degli impianti di cui al presente punto.
Per tutti gli altri edifici localizzati all'interno del perimetro del centro storico (A1) o in ambiti classificati A2 dal PGT, fermo restando quanto dettato al precedente punto a. , ne è consentita l'installazione previo parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che dovrà valutare la loro collocazione in relazione agli aspetti ambientali e paesaggistici e che potrà richiedere modifiche al loro posizionamento e/o l'integrazione con la copertura.
- c. i serbatoi di accumulo o altri manufatti tecnici dovranno essere posizionati di norma all'interno degli edifici, se in altre posizioni dovranno essere opportunamente mascherati e distanti dai confini di proprietà di almeno 3,00 m., non ne è consentita la collocazione in copertura;
- d. non vi sono limitazione all'installazione dei pannelli in caso di coperture piane e/o all'interno di aree produttive, in ogni caso in ambito residenziale dovranno essere mascherati e contenuti all'interno del coronamento dell'edificio.

Art. 39 bis - PREVENZIONE DAGLI EFFETTI DELL'INQUINAMENTO (Gas radon)

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria (per questo intervento solo se interessanti porzioni di edificio direttamente collegate agli interventi richiesti) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 - Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor".

Art. 40 – LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelle aree totalmente inedificate di proprietà del richiedente l'autorizzazione edilizia e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del presente PGT ne dalla sua stessa proprietà, se già edificata, ne da aree contigue edificate.

Non sono considerate "aree libere", anche se catastalmente autonome e inedificate le aree le cui possibilità edificatorie siano state utilizzate per la realizzazione di fabbricati su altri mappali, successivamente alla data di approvazione del PRG vigente.

Al fine della verifica della condizione di "lotto libero" dovrà essere presentata autocertificazione che attesti la presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, eventualmente accompagnata da adeguata documentazione.

ART. 41 - LOTTI DI PERTINENZA

Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di una medesima zona omogenea.

La volumetria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di zona, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati e comunque esistenti prima dell'adozione del presente PGT.

Vengono esclusi dai conteggi planivolumetrici i fabbricati accessori fuori terra, regolarmente autorizzati, con altezza interna massima di m. 2,50; nel caso il solaio di copertura fosse inclinato l'altezza deve essere misurata in mezzeria della falda inclinata.

Art. 42 - EDIFICI ESISTENTI CHE RICADONO SU SEDI VIARIE, IN ZONE VERDI DI RISPETTO CIMITERIALE O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione d'uso pubblico a spese della Pubblica Amministrazione ovvero a carico di enti privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i Piani Attuativi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento volumetrico e di superficie, non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Tutti gli interventi ammessi di cui al presente articolo sono assoggettati al vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite nel caso di esproprio, limitatamente agli immobili ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Art. 43 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIFFORME, PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per gli edifici esistenti con destinazione difforme da quella di zona in cui ricadono, e privi di prescrizioni specifiche, è vietata ogni trasformazione della destinazione di uso che non sia in conformità con le norme di zona.

Per tali edifici, con il mantenimento della destinazione difforme, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento volumetrico e di superficie, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

Le disposizioni di cui ai precedenti primo e secondo comma si applicano anche agli edifici esistenti compresi in ambiti assoggettati a Piano Attuativo, fino all'entrata in vigore del PA medesimo.

Il provvedimento di autorizzazione delle opere di manutenzione straordinaria è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di atto d'obbligo da cui risultino i principali valori dimensionali planivolumetrici (Superficie lorda di pavimento, superficie coperta, volume, altezze) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT e sia accettata la non indennizzabilità delle opere eseguite qualora le previsioni di Piano ne indichino l'acquisizione pubblica.

Per gli edifici produttivi compresi in zone con diversa destinazione di PGT, oltre agli interventi consentiti dal secondo comma, è altresì ammessa la ristrutturazione interna e l'esecuzione di opere di aggiornamento degli impianti di produzione e di miglioramento delle attrezzature al servizio degli addetti, subordinatamente alla presentazione di una relazione che dimostri la compatibilità dell'intero insediamento esistente rispetto ai problemi di inquinamento, di accessibilità e traffico, nonché di decoro ambientale.

Art. 44 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 36 della LR 12/2005, in relazione a interventi, oggetto di domanda di autorizzazioni edilizie che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

ART. 45 - RAPPORTI DI MISURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI

Tutte le Norme e le previsioni del presente PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi attive e passive formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti e i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le presenti Norme non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo le autorizzazioni edilizie rilasciate in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria del rispetto dei diritti medesimi la dichiarazione effettuata in sede di presentazione della domanda di autorizzazione Edilizia.

In tal senso il richiedente l'Autorizzazione Edilizia dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti dei terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Autorizzazione sollevando conseguentemente L'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio della Concessione.

Art. 46 - INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE

Le prescrizioni del Piano delle Regole e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle di interesse pubblico o generale nei limiti fissati dalla legislazione in vigore.

.....

ALLEGATO 1

ARTICOLO 6.10

calcolo delle altezze (non ai fini volumetrici)

EDIFICI RESIDENZIALI O SIMILARI

PIANO DI SPICCATO:

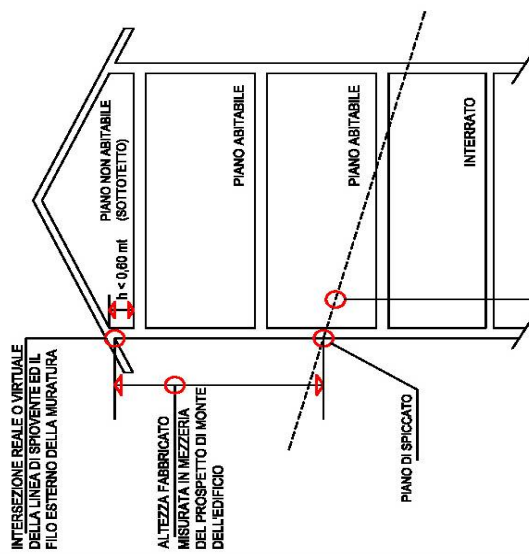
per piano di spiccato (quota 0,00) si intende la quota del piano naturale di campagna determinata da rilievo planialtimetrico strumentale, in mezzzeria del prospetto di monte del fabbricato.

PIANO NATURALE DI CAMPAGNA:

per piano naturale di campagna si intende la quota del terreno esistente prima di eventuali lavori di sbancamento o sistemazione.

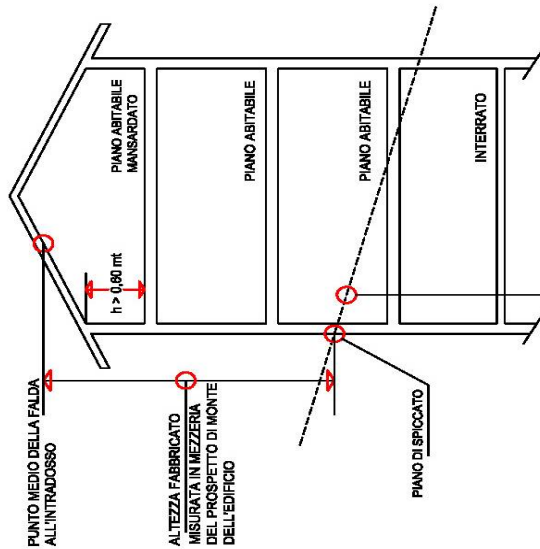
PIANO NON ABITABILE (SOTTOTETTO) h media ponderale < 2,40 mt)

l'altezza è determinata dal piano di spiccato (misurata in mezzzeria del prospetto di monte) sino all'intersezione reale o virtuale della linea dispiacente ed il filo esterno della muratura.



PIANI MANSARDATI ABITABILI (h media ponderale uguale o maggiore di 2,40 mt)

l'altezza è determinata dal piano di spiccato (misurata in mezzzeria del prospetto di monte) sino al punto medio della falda all'intradosso.



COPERTURA PIANA

l'altezza è determinata dal piano di spiccato (misurata in mezzzeria del prospetto di monte) sino al parapetto di coronamento, indipendentemente dal tipo di gronda.

