

Comune di **Losine**

Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

DOCUMENTO DI PIANO

TAV. A 02 **BOZZA** DI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL DOCUMENTO DI PIANO

Data:

Il tecnico estensore:

Il sindaco pro tempore

Il segretario del comune

.....

Approvazioni:

.....

.....

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- DISPOSIZIONI GENERALI		5
Art.1	Premesse - Principi e scopi	5
Art.2	Rischio Geologico e sismico	5
Art.3	Estratto dal Piano Paesistico Comunale	8
-DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI- PARAMETRI-INDICI E RAPPORTI URBANISTICI- DESTINAZIONI D'USO		11
ART. 4	Definizione degli interventi edilizi	11
ART. 5	Parametri ed indici urbanistici	13
ART. 6	Distanze	16
ART. 7	Indici urbanistici	19
ART. 8	Destinazione d'uso (con riferimento agli artt. 51 e 52 della L.R.12/05).....	20
ANTICHI NUCLEI (ZONE A)		23
ART. 9	Zone A - Centro storico.	23
	9.1 - Zona A1 - edifici ed organismi di tipologia monumentale.	24
	9.2 - Zona A2 – edifici ed organismi di pregio, di antica formazione aventi valore storico – ambientale e tipologico.	25
	9.3 - Zona A3 – edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo.	26
	9.4 - Zona A4 – edifici ed organismi recenti, dissonanti, in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare.	27
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA' EDIFICATO , CON AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (ZONE B)		28
ART. 10	Zone B - Ambiti del tessuto urbano consolidato – di completamento.	28
ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONSEGUENTE A PIANO ATTUATIVO (ZONE C)		30
ART. 11	Zone C - Zona di trasformazione e di riqualificazione urbana .	30

ART. 12	Zone E	Aree destinate all'attività agricola	42
	12.1 – E1	(aree ricadenti in zone agricole pedemontane di particolare pregio produttivo e paesaggistico).	42
	12.2 – E2	(aree ricadenti in zone agricole di base disposte a fondovalle).	46
	12.3 – E3	(aree agricole silvo – pastorali montane).	49
	12.4 – E4	(aree agricole vincolate all'inedificabilità per motivi geologici).	53
	12.5 – E5	(aree agricole alla realizzazione della cantina sociale di Valle Camonica).	54
	12.6 – ER	(aree destinate a Zone di rispetto dell'abitato, costituenti " fascia di rispetto" ai sensi della ex L.R. 93/80).	56

ART. 13	Zona F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale	58
---------	--	----

AREE DI VALORE AMBIENTALE -PAESAGGISTICO		60
ART. 14	Individuazione delle aree aventi particolare valenza ambientale e paesaggistica	60

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		61
--	--	----

	15.1– Zone destinate al rispetto cimiteriale	61
ART. 15	15.2 – Zone destinate al rispetto di edifici particolari	61
	15.3 – Zone boschive	61
	15.4 - Zone E4 inedificabili per rischio geologico	61

DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE		62
--	--	----

ART. 16	- Principi interpretativi	62
ART. 17	- Definizione di edificabilità delle aree libere,intercluse e di completamento	62
ART. 18	- Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici	62
ART. 19	- Norma specifica sugli insediamenti di tipo commerciale	62
ART. 20	- Norma generale per la installazione di impianti di distribuzione del carburante	63
ART. 21	-Norma generale per la installazione di impianti di radiocomunicazione, radiodiffusione o similari	63
ART. 22	-Edifici in contrasto con il Documento di Piano	64
ART. 23	-Piani Attuativi vigenti, -Nota transitoria sui piani decaduti	64
ART. 24	- Edilizia convenzionata con il comune	65
ART. 25	- Ingressi agli edifici privati	65
ART. 26	- Deroghe	66
ART. 27	- Dotazione di parcheggi e norme sulla loro realizzazione	66
ART. 28	- Rinvio ad altre disposizioni	68

ART. 29	- Deroghe, specificazioni ed adeguamenti	68
ART. 30	- Norma generale sui principi interpretativi	68

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Premesse, principi e scopi.

Il presente Documento di Piano (redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 16.03.2005 n. 12), costituisce parte integrante del Piano di Governo del territorio del Comune di Losine.

Il documento di piano stabilisce e regola le edificazioni nelle nuove aree di trasformazione previste.

Art. 2- Rischio Geologico e sismico

La componente geologica del Piano di Governo del Territorio si intende qui trascritta integralmente.

La individuazione delle aree soggette a rischio geologico sono state individuate dalla specifica perizia geologica, le zone a rischio di esondazione sono state determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tutt'ora vigenti, per quanto riguarda il rischio sismico, la normativa sismica : O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 classifica il territorio comunale di Losine come ZONA SISMICA 4, le progettazioni strutturali relative ai recuperi edilizi, alle ristrutturazioni ed alle nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle esigenze dettate dalle specifiche disposizioni di legge in materia ed in particolare alle seguenti normative:

Legge n. 1086 del 05.11.1971

Legge n. 64 del 02.02.1974

C.N.R. 10011-85

C.N.R. 10024-86

D.M. 20.11.1987

D.M. 09.01.1996

DD.MM. 16.01.1996

Circolare M.LL.PP n.65 del 28.04.1997

O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003

O.P.C.M. n. 3431 del 03.05.2005

D.M. 14.09.2005

Non si registra la presenza di edifici a grave rischio di crollo e non risultano in essere ordinanze di sgombero a tutela contro tale rischio.

- Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica

La perizia geologica del comune di Losine è parte integrante del piano di governo del territorio. La stessa perizia suddivide il territorio comunale in zone di fattibilità geologica che si deve intendere integralmente confermata ;, in particolare, su tutto il territorio comunale si dovrà:

- Cautele per la tutela del patrimonio idrico sotterraneo

La valutazione di ammissibilità di nuovi insediamenti ed attività esistenti, va effettuata considerando, nelle motivazioni dei provvedimenti di ammissione od esclusione, la sicurezza, l'igiene e la salubrità delle attività in relazione all'elevato rischio di contaminazione delle riserve idropotabili sotterranee prive di protezione idrogeologica

- **Obbligo della relazione geotecnica**

In osservanza del D.M. 11.03.88, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, occorrerà produrre la relazione geotecnica, redatta da tecnico abilitato, per tutte le opere pubbliche che prevedano:

opere di fondazione;

opere di sostegno;

gallerie e manufatti completamente immersi nel terreno che si realizzano mediante scavo in sotterraneo;

stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentino pericolo per la sicurezza;

studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;

discariche e colmate;

emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali;

interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti;

drenaggi e filtri;

ancoraggi.

Nella relazione deve essere dimostrata l' idoneità delle soluzioni progettuali i calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, basati sulla caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Per attività di cui ai punti precedenti, inerenti ad interventi edilizi anche di iniziativa privata di ampliamenti o nuove costruzioni di edifici residenziali e relativi locali accessori di volume superiore a 1.000 mc. (misurati senza considerare i volumi di eventuali locali accessori staccati e di altezza non superiore a due piani abitabili fuori terra, esclusi eventuali sottotetti .

Per tutte le altre opere l' idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata dal progettista in forma di asseverazione, omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti e sulla base di una caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie relative e dati relativi a zone già note

- Obbligo della relazione geologica

In osservanza del D.M. 11.03.88, su tutto il territorio comunale si prescrive l'obbligo della relazione geologica in sede di studio e di progettazione degli interventi di tutte le opere pubbliche che comportino volumi di scavo superiori a mc. 500 e delle opere anche di iniziativa privata se riguardano nuove costruzioni di volumetria superiore a mc. 500 o interventi di ristrutturazione ed ampliamento se riguardano edifici di volumetria superiore a mc. 1000.

E' sempre richiesta la perizia geologica negli interventi di :

- Manufatti completamente immersi nel terreno che si realizzano mediante scavo in sottoterraneo;
 - Stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentano pericolo per la sicurezza;
 - Studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano volumi di scavo o riporto superiori a mc.500 (cinquecento)
 - Emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali;
 - Interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti.
 - Interventi di ingegneria naturalistica.
- **Rispetto del reticolo idrico principale e minore**

Gli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio tengono conto del reticolo idrico comunale, nel confermare tutte le norme tecniche del reticolo idrico minore del comune di Losine, le stesse si intendono qui integralmente riportate.

Art. 3 – Estratto dal Piano Paesistico Comunale

Nel Piano Paesistico Comunale del comune di Losine che qui si intende interamente riportato , fra l'altro si legge quanto segue:

“ Tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Losine, siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, che risultino tali da comportare modifiche delle visioni esterne dei luoghi e dei fabbricati, sono automaticamente assoggettabili al parere della commissione paesaggistica comunale che si andrà ad insediare, questa emetterà pareri con il preciso obiettivo di contribuire al miglioramento o quantomeno a non peggiorare l'impianto visivo e paesaggistico del complesso del territorio comunale. I membri della commissione che saranno dotati di specifici requisiti, metteranno a disposizione di tutti gli operatori del settore, la specifica competenza, preparazione e conoscenza in modo da favorire il processo di presa coscienza della sensibilità paesaggistica che si sta effettivamente diffondendo ma che è utile venga sostenuto prima di tutto dalla pubblica amministrazione. Lo scopo primario della collaborazione del comune con i cittadini ed i loro tecnici incaricati nel ricercare le soluzioni anche progettuali più consoni al contesto paesaggistico , non dovrà essere inteso come un ulteriore ostacolo in un territorio dove le attività umane risultano essere generalmente di per sé già abbondantemente vincolate, non dovrà essere una pratica burocratica ulteriore alle già molte esistenti, ma dovrà essere una opportunità in più per la ricerca del continuo miglioramento delle condizioni di vita nel luogo, anche tenendo in considerazione il sottile limite esistente fra le libertà individuali dell'operare ed i diritti collettivi del godere delle bellezze locali.

Il parere della commissione paesaggistica comunale assumerà valore vincolante in tutti i casi in cui, in forza delle disposizioni di legge, le singole opere in esame siano assoggettabili ad autorizzazione paesaggistica vincolata alla positività di tale parere, sarà invece da ritenersi parere indicativo e non vincolante in tutti i casi in cui , in applicazione delle normative Statali e Regionali vigenti in quel momento, questo riguardi lavori da eseguirsi su immobili non soggetti ad obbligo di autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi di trasformazione territoriale soggetti ad autorizzazione paesaggistica sono regolati da un complesso di norme il cui assetto applicativo risulta a tutt'oggi in fase di precisa definizione.

Questi interventi sono essenzialmente regolati dal Testo Unico dei Beni Culturali D. Lgs. n. 42 / 2004 (spesso conosciuto anche come “ Codice Urbani”) principalmente nell'art. 146.

La disciplina della autorizzazione paesaggistica , come prevista da questo codice, ha subito dei provvedimenti correttivi riconoscibili con i D. Lgs. n. 157 / 2006 e con il più recente D. Lgs. 63 / 2008.

In via di definizione ad oggi risultano le specifiche ed esatte funzioni del ministero dei beni culturali (Sovrintendenze beni architettonici) , le funzioni di sub-delega dei comuni e delle commissioni del paesaggio degli stessi . Risultano allo studio della Regione Lombardia delle disposizioni in materia destinate, si spera, a contribuire alla semplificazione del quadro normativo che appare di non semplice interpretazione se non altro nei termini temporali della entrata in vigore delle varie funzioni assegnate e che lasciano dei dubbi sulla mole di lavoro che ad oggi verrebbe assegnato al ministero , visto il numero l'elevato di pratiche soggette ad autorizzazione paesaggistica nella nostra zona di riferimento.

Il Piano Paesistico Comunale non intende entrare nel complesso merito delle autorizzazioni paesaggistiche che, ovviamente compete alle normative di ordine superiore, intende solamente dare delle indicazioni procedurali alla commissione paesaggistica comunale (che dovrà essere nominata secondo i criteri che presumibilmente verranno suggeriti da prossima disposizione Regionale sul tema), possibilmente utili alla individuazione del percorso del processo di valutazione dei progetti, sotto l'aspetto del loro inserimento nel contesto del paesaggio locale. “

Le carte tecniche che sono parte integrale del Documento di Piano aventi particolare valenza paesistica sono

- La carta dei vincoli che , redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 02 , riporta la vincolistica presente sul territorio comunale.
- La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi che , redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 03 , riporta li vari gradi di sensibilità assegnata ai vari siti presenti sul territorio comunale.
- La carta delle prevalenti destinazioni agricole che , redatta in rapporto di scala 1:5000 ed individuata con la numerazione D 04 , riporta le varie " vocazioni" verso le varie produzioni agricole dei luoghi del territorio comunale.

Queste carte sono state redatte tenendo in opportuno conto le varie normative vigenti in tema di vincoli urbanistici , tenendo in conto le specificità vedutistiche dei vari siti e valutando le realtà produttive dei luoghi .

La tavola grafica n. D 03 , come già detto costituisce *La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi* , essa è stata redatta sulla base della carta del paesaggio del Piano Territoriale Provinciale e, è stata meglio dettagliata calandola ad una scala di lettura ovviamente più specifica . Tale operazione ha comportato una maggiore valorizzazione della zona sotto l'aspetto paesistico ove le zone di tipologia 4 " di sensibilità paesistica alta" sono state notevolmente ampliate rispetto alla previsione provinciale.

Si è condivisa la scelta già adottata dal piano provinciale di non prevedere in questo comune nessuna area da assoggettare alla "zona di sensibilità paesistica 1 – molto bassa" in quanto il paesaggio camuno è di per sé meritevole di una certa considerazione qualitativa anche negli aspetti dove localmente risulta antropizzato, è stata anche esclusa la classe di sensibilità 5 riservando questa ai luoghi di assoluto pregio quale potrebbe essere il massiccio della Concarena che però non vede interessato il comune in questione.

I criteri che hanno indirizzato le scelte nell'adeguare le varie zone in base alla sensibilità paesistica già previste nel piano provinciale, possono essere riassunti nel seguente modo:

- **Analisi morfologica** : dove si deve evidenziare che la presenza di ampi boschi naturali incontaminati e di zone di mezza costa con ampia presenza di vigneti e che questi elementi costituiscono elemento di spicco del paesaggio.
- **Analisi vedutistica** : dove si deve evidenziare che dal punto di vista vedutistico la realtà del comune di Lospina presenta già in sé una certa rilevanza per il particolare inserimento nell'ambiente montano.
- **Analisi simbolica** dove non si è a conoscenza di particolari significati attribuiti al luogo da parte della popolazione locale e sovralocale.

La carta riporta quindi le suddivisioni fra le **zone di classe 2** (*zone di sensibilità paesistica bassa*) che costituiscono le porzioni di territorio comunale pianeggianti vocate alla coltivazione dei seminativi in genere. **Zone di classe 3** (*zone di sensibilità paesistica alta*) che costituiscono le aree pedemontane ove è già presente il nucleo abitativo esistente e dove è presumibile si concentreranno anche gli eventuali ampliamenti futuri.

Infine la maggior parte del territorio comunale è stata caratterizzata da una individuazione paesistica con **Zone di classe 4** (*zone di sensibilità paesistica alta*) che sono le zone montane caratterizzate dalla quasi totale assenza di insediamenti e da aree naturali incontaminate.

In base a quanto riportato nella Delibera della Giunta della Regione Lombardia del 08.11.2002 nr. 7/11045, relativo alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché ai dettami delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (artt. 25-30 "Parte IV – Esame paesistico dei progetti"), quelli sottoposti ad obbligo di valutazione paesistica in quanto assoggettati a vincolo ambientale o comunque a parere della commissione paesaggistica comunale finalizzato all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica, la relazione di accompagnamento dei progetti dovrà essere redatta secondo le indicazioni dettate dalle linee guida e comunque seguendo lo schema della traccia contenuta nel piano paesistico comunale. Nella compilazione delle tabelle di valutazione, per la "classe di sensibilità del sito" dovrà essere assunta quella riportata nella carta dei gradi di sensibilità dei siti D 03.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - PARAMETRI, INDICI , RAPPORTI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.

Art. 4 – Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi vengono definiti in forza dell'art. 12 della L.R. Lombardia nr. 12/05 cui si rimanda per le integrali descrizioni, essi possono essere comunque così riassunti:

interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

interventi di restauro o di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica;

interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti;

interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici da considerare per gli edifici interessati dal Documento di Piano

St: Superficie Territoriale (mq.)

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.G.T. nella quale lo stesso si applica mediante piano attuativo. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf: Superficie Fondiaria (mq.)

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree per i servizi (standards urbanistici) previste dal documento di piano.

Sc: Superficie Coperta (mq.)

E' quella parte della superficie fondiaria risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti la quota di sede stradale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale con l'esclusione di: balconi, cornicioni e gronde qualora abbiano lo spazio ad essi sotteso praticabile pedonalmente a livello del piano; tettoie aggettanti e simili; scale aggettanti; le piscine e le vasche all'aperto.

S.l.p. = Superficie lorda di pavimento.

La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione: delle scale e dei vani ascensori, delle autorimesse interrato o a piano terra qualora aventi le caratteristiche di seguito indicate, delle cantine e dei servizi tecnici del fabbricato entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50.

I box auto pertinenziali, se sono interrati, non vengono considerati come s.l.p. e quindi non concorrono a determinare la volumetria del fabbricato, per qualsivoglia altezza del locale. Se invece vengono posizionati a piano terra degli edifici, all'interno del loro sedime o in aderenza, nel rispetto delle distanze e dei distacchi, gli stessi non concorrono al calcolo della s.l.p. e quindi del volume se hanno altezza < di mt. 2,60.

I box auto a piano terra, fino al limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione sono gratuiti, la parte eccedente concorre al pagamento degli oneri e del costo di costruzione, sebbene mai alla determinazione della classe dell'edificio.

Nel calcolo della S.I.p. si escludano anche i porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione ed i porticati anche ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di mq. 30 per ogni singolo fabbricato purchè aventi una profondità inferiore a mt. 2,80.

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta ove si tenga conto che la facciata interessata dalla rampa di accesso ai box interrati viene considerata entro terra e che i 2/3 di interrimento sono derogabili a fronte di imposizioni di carattere geologico che vincolino la quota di imposta del primo piano abitabile. Tale imposizione deve essere derivante da specifica perizia che dovrà però essere specificatamente richiesta dalle norme vigenti o dall'ufficio tecnico comunale (in questo caso, analoga deroga dovrà essere considerata anche per il calcolo delle superfici dei fronti per la determinazione della altezza del fabbricato che potrà escludere la porzione di facciata intercorrente fra il piano del terreno e l'intradosso del primo solaio abitabile).

E' da considerare superficie lorda di pavimento, e quindi fattore per il calcolo del volume, l'intera superficie di sottotetto che goda di un'altezza utile media di m 2,20, escludendo l'utilizzo di controsoffittature. Il progettista, per comprovate esigenze di uniformità tipologica, con il resto del paesaggio urbano, potrà proporre tetti a falda con pendenze simili al contesto esistente utilizzando anche porzioni di soffitto piano purchè sia parte del contesto strutturale e non costituito da controsoffittature semplicemente asportabili. L'ufficio tecnico comunale o i tecnici ambientali, potranno egualmente imporre soluzioni di questo tipo a ricercare la sintonia architettonica con l'esistente se lo ritengono auspicabile.

V: Volume mc.

V = Volume. La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze nette (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano abitabile).

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali che non costituiscono superficie lorda di pavimento secondo le indicazioni contenute nella sua esplicita definizione sopra riportata.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume: I porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione e consistenza ed i porticati anche ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di mq. 30 per ogni singolo fabbricato purchè aventi una profondità inferiore a mt. 2,80, le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori, i bassi servizi pertinenziali del fabbricato, aventi altezza massima di mt. 2,60 quando questi non abbiano una superficie utile maggiore di mq. 15 e siano destinati a box auto o funzionali al deposito di attrezzi da giardino o ricoveri di animali da cortile e vengano realizzati nel pieno rispetto di una tipologia edilizia diffusa, generalmente in legno o pietra, con tetto a falda, con visione complessiva armonica e confacente con il fabbricato principale.

Al fine del calcolo del volume del fabbricato. Esso verrà computato moltiplicando la superficie netta di pavimento definita come al paragrafo precedente e con le esclusioni espressamente previste nello stesso paragrafo, per l'altezza interna valutata dal pavimento del primo piano abitabile al soffitto dell'ultimo e nel caso di sottotetto computabile ai fini volumetrici, fino ad intradosso del solaio di copertura ovvero fino ad intradosso dei travetti nel caso di tetto in legno.

Per gli edifici residenziali sono inclusi nel computo della volumetria:

i locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di agibilità.

i locali seminterrati o interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito maggiore di mt. 2,50 non destinati a box auto.

i fabbricati chiusi su tre lati ed ogni altro manufatto limitatamente alla cubatura reale, realizzata sopra la quota di imposta del fabbricato (fuori terra);

i box auto a piano terra aventi altezza maggiore di mt. 2.60

mentre sono esclusi dal computo della volumetria:

i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 2.20 (calcolata al lordo di eventuali travi);

i porticati pubblici o di uso pubblico di qualsivoglia dimensione;

i porticati aperti ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo di mq. 30 per ogni singolo fabbricato ed aventi una profondità superiore a mt. 2,80;

le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;

i bassi servizi di pertinenza dell'abitazione edificate fuori terra con un'altezza interna massima non superiore a mt. 2,60 .

i box auto interrati di qualsiasi dimensione anche altimetrica.

i box auto a piano terra aventi altezza minore di mt. 2.60

i volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

le cabine per trasformatori/interruttori elettrici;

le ulteriori strutture che non costituiscono superficie lorda di pavimento come precedentemente definita.

Per gli edifici non residenziali – Ferme restando le esclusioni di cui sopra, quando applicabili, è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza (H) del fabbricato, se realizzato fuori terra. In caso di locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di agibilità realizzati sotto la quota stradale, verrà altresì computato nel calcolo della volumetria il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato da pavimento a intradosso del solaio di copertura;

Qds: Quota sede stradale (mt.)

E' la quota media del tratto di marciapiede pubblico esistente, antistante il lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui il lotto sia compreso fra due o più sedi stradali, verrà computato al fine della valutazione di suddetta quota il valore medio delle rispettive quote stradali. Qualora non sia presente il marciapiede verrà assunta per tale valore la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà, aumenta di cm. 15.

H: Altezza dei fabbricati (mt.)

H = Altezza del fabbricato Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 50% ad esclusione dei volumi tecnici.

La definizione della linea di base dei fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti. Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada pubblica.

HF = Altezza delle fronti (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

media del marciapiede o del terreno

piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle quote:

soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)

bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 60% ad esclusione dei volumi tecnici.

La definizione della linea di base dei fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti. Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada pubblica.

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

Sva: Superficie Verde Alberata (mq.)

E' quella parte della superficie fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati) che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) la cui chioma copra almeno il 25 % della superficie stessa. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile o semimpermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

Su: Superficie Utile S.u. (mq.)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Sa: Superficie non residenziale - S.n.r. - (mq.)

E' la superficie netta destinata a locali accessori come:

cantine, soffitte e sottotetti privi dei requisiti di agilità. Con l'esclusione di:

locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti i locali per gli impianti tecnologici; autorimesse collettive.

Art. 6 - Distanze

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti. Le distanze tra fabbricati saranno da verificare mediante misurazione lineare e non radiale.

Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà invece saranno da verificare mediante misurazione radiale.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

i balconi qualora abbiano un aggetto minore o uguale a mt. 1,50;

le scale aggettanti con una profondità minore o uguale a mt. 1,50;

le canne fumarie e di esalazione;

gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a mt. 1,60;

le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;

Gli spessori utilizzati per la realizzazione di cappotti termici.

manufatti realizzati nel sottosuolo.

Ds: Distanze minime del fabbricato dalla sede stradale (mt.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale come previsto dalle tavole di azionamento. Sono computabili al fine dell'arretramento gli spazi pedonali o di parcheggio.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, fuori terra, dovranno essere le seguenti:

mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 10,00;

mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 10,00 e mt. 15,00;

mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

fermo restando che dovrà essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Sono consentite tuttavia deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

edifici e aree per i quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente;

filo di fabbricazione già determinato per edifici ed aree posti lungo le strade classificate come "strade domestiche" dal piano dei servizi;

sopralzo e ampliamento di fabbricati per una superficie lorda di pavimento non superiore a quella esistente;

distanze regolamentate dai piani urbanistici attuativi approvati.

Dc: Distanze minime dai confini (mt.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

Nelle zone di Completamento: La distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza del fronte (inteso come parte della facciata del fabbricato) con un minimo di mt. 5,00.

Il fronte di ciascun piano dell'edificio dovrà in tal modo garantire la distanza minima dal confine pari a metà della propria altezza dalla quota di sede stradale.

Nelle zone di Espansione: La distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza complessiva del fabbricato con un minimo di mt. 5,00.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle sopra indicate a condizione che venga preventivamente presentata una scrittura privata, tra i proprietari confinanti nei modi di seguito descritti a chiarimento.

In tutte le zone, in presenza di un edificio residenziale: Il basso servizio pertinenziale avente superficie massima di mt. 15 ammesso se avente altezza massima minore o uguale a mt. 2,60, potrà essere realizzato fino a distanza dal confine di proprietà pari a mt. 1,50.

Df: Distanze minime dai fabbricati (mt.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati.

Al fine della verifica delle distanze tra i fabbricati occorrerà valutare la presenza di "pareti finestrate" da intendersi come l'insieme composto dal muro perimetrale , se dotato di finestre.

E' il caso di rimarcare che vige l'obbligo di rispetto delle distanze fra pareti finestrate anche nel caso in cui risulti che solamente uno degli edifici contiene finestre nel proprio muro.

Nelle zone A: La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. In caso di intervento di nuova costruzione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a mt.10,00. L'apertura di nuove finestre nei volumi esistenti è da considerarsi regolata come da Codice Civile.

In tutte le altre zone: dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a mt.10,00. Tale norma dovrà essere garantita anche se una sola parete risulti finestrata.

Chiarimento:

La norma sulle distanze è da intendersi nel seguente modo: Le costruzioni aventi superfici finestrate che si fronteggiano debbono avere garantita una reciproca distanza di mt. 10.00, questa norma di carattere essenzialmente sanitario, non implica l'automatica distanza degli edifici di mt. 5.00 dai confini di proprietà che, nel rispetto della prescrizione di cui sopra, potrà anche essere minore e derogato fino a mt. 0.

Tutte le deroghe alla distanza dai confini di mt. 5 , avendo influenza sui fondi confinanti, dovranno essere però oggetto di specifica convenzione privata fra i confinanti medesimi dalla quale dovrà emergere evidente l'accordo fra le parti a che si provveda alla deroga .

La convenzione dovrà essere sottoscritta alla presenza di notaio o di funzionario pubblico abilitato a Certificare la identità dei convenuti.

Art. 7 –Indici urbanistici

It: Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume massimo edificabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per mq. di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume massimo edificabile per mq. di superficie fondiaria..

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie fondiaria corrispondente (SF) interessata dall'intervento.

Ut: Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per mq. di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per mq. di superficie fondiaria.E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie fondiaria corrispondente (Sf).

Rc: Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la Superficie Coperta (Sc) e la Superficie Fondiaria corrispondente.

Da: Densità arborea = percentuale di lotto a verde (%)

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria corrispondente.

Art. 8 – Destinazione d'uso (con riferimento agli artt. 51 e 52 della L.R.12/05)

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo l'installazione di quelle specificatamente escluse dal presente piano, per quella zona urbanistica.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo rilasciato, anche in sanatoria, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività presentata. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione.

La modificazione della destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare possono modificare la dotazione necessaria di parcheggi, come prevista, in tal caso:

il comune accetta che in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi con deliberazione di giunta, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Nelle ipotesi di cui al punto precedente, il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscano le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DELL'USO DEI FABBRICATI, FERMI RESTANDO TUTTI I LIMITI CONTENUTI NELLE SPECIFICHE NORME DI ZONA.

a) – Uso agricolo

Comprende tutti gli usi indicati dal titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12, (ex L.R. 93/80) ,nonchè quelli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da altre disposizioni vigenti.

b) – Uso residenziale

Residenza individuale e collettiva, nonché quella a servizio delle unità produttive/agricole/artigianali/industriali.

c) – Uso produttivo - Artigianale

Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività artigianali di produzione nonché attività produttive in genere;

Uffici integrati nell'uso produttivo;

Attività espositive e di vendita relative alle merci prodotte.

d) – Uso terziario

Negozi di vicinato e attrezzature commerciali;

Artigianato di servizio;

Bar, ristoranti, edicole ed esercizi pubblici;

Studi professionali;
Uffici privati;
Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati;
Servizi per le attività produttive;
Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
Banche
Attrezzature ricettive
Mensa aziendale.

e) – Uso di interesse comune

Servizi religiosi;
Servizi culturali;
Servizi sociali;
Servizi assistenziali;
Servizi sanitari;
Servizi amministrativi;
Servizi per l'istruzione e la formazione;
Servizi pubblici;
Servizi per il tempo libero;
Servizi cimiteriali;
Servizi tecnologici.

E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

La verifica sulla percentuale di destinazione d'uso verrà effettuata in sede di rilascio di Permesso di costruire, in sede di richiesta di D.I.A., oppure con Comunicazione per cambio destinazione d'uso.

Sebbene facenti parte del PIANO DELLE REGOLE, al fine di una visione complessiva del P.G.T. per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano si riportano a seguire anche le principali norme relative alle zone del centro storico, alle zone di completamento ed alle zone agricole .

ANTICHI NUCLEI - (ZONE A) :

Art. 9 – Centro storico:

– Gli edifici del centro storico vengono catalogati e suddivisi secondo la seguente classificazione:

- A1 Edifici ed organismi di tipologia monumentale
- A2 Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi valore storico- ambientale e tipologico.
- A3 Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo
- A4 Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita ,vissuta nei centri storici ;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività floro vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Nuove costruzioni che non siano conseguenti a demolizioni preliminarmente autorizzate.

Demolizioni di elementi strutturali di pregio quali archi , volte, murature in pietra di ampio spessore, contorni ed elementi decorativi di un qualche pregio.

parametri urbanistici relativi a tutte le classi di edifici dell'antico nucleo:

Indice fondiario max. (I.f.)		3	mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)		50	%
Densità arborea (D.a.)	Mantenimento di quella preesistente	10	%
Altezza max.	Media degli isolati vicini specie se di categoria A1	Max. 11	mt.
Numero di piani abitabili max.		3	

Gli edifici del centro storico vengono catalogati a seconda delle loro caratteristiche architettoniche, costruttive e della loro epoca di costruzione, nel seguente modo:

9.1 – A1 - Edifici ed organismi di tipologia monumentale

La Zona A1 comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti eventualmente alterate. Nella Zona A1 gli interventi devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico degli interni e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva. Più in particolare, gli interventi devono:

Mantenere e valorizzare gli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo, che assicurino il rispetto integrale delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ornamentali;

Utilizzare obbligatoriamente tecniche costruttive e materiali uguali o analoghi a quelli originali

Prevedere limitate modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, quando ciò sia richiesto dalle destinazioni d'uso, a condizione che non alterino la tipologia, gli spazi comuni, quelli unitari significativi o caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni, ecc.)

Nella zona A1 sono vietate la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione integrale.

Nella zona A1 è consentita esclusivamente nel sottosuolo dell'area su cui insiste il fabbricato, la realizzazione di: locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità) e parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

9.2 – A2 - Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi valore storico- ambientale e tipologico.

La Zona A2 comprende gli edifici non necessariamente antichi ma di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al centro storico il suo specifico volto non monumentale ma propriamente civile.

Nella Zona A2 gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, nonché degli spazi di pertinenza come le corti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

Mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche. Ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpare nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi.

Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume, oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione.

Ulteriori ampliamenti volumetrici debbono essere compensati con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento.

Per i soli volumi pertinenziali è ammessa la loro demolizione, e l'eventuale accorpamento nell'edificio principale.

Sono inoltre ammessi:

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente.

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, la realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di agibilità).

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

Il mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada.

L' allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali (fermo restando che gli edifici, di norma non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di mt. 11).

Preservazione dell'integrità delle corti e divieto di occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo.

9.3 – A3 -Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo:

La Zona A3 comprende gli organismi e gli edifici comunque di nessun valore edilizio, urbanistico, o storico-documentale; quelli il cui stato di degrado non ne consente il mantenimento; quelli che, per il numero limitato di proprietari, si prestano ad una riorganizzazione complessiva; comprende altresì le aree edificate o libere per le quali è possibile una riorganizzazione dei tessuti urbani.

Nella Zona A3 gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio, urbanistico e ambientale e devono garantire una riqualificazione dell'organismo e del suo contesto sotto il profilo sia funzionale che estetico.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpate nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi. Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume, oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, solamente nel caso di comprovate ragioni igieniche e funzionali oltre a questo le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento; per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale;

realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di agibilità).

demolizione e ricostruzione in altro sedime, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione previa pianificazione esecutiva. Gli interventi devono peraltro osservare le prescrizioni tipologiche ed edilizie tipiche degli antichi nuclei.

il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale

mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada;

allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e fermo restando che gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di mt. 11;

utilizzo di tipologie edilizie il più possibile congruenti con quelle tradizionali come le corti e gli edifici in linea a filo del bordo stradale.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso è quello esistente , per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e , per gli interventi di nuova costruzione è comunque non superiore a 3 mc/mq.

9.4 - A4 - Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare

La Zona A4 comprende edifici generalmente in buono stato, gli edifici realizzati negli ultimi decenni con caratteristiche tipologiche e architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, gli edifici anche recentissimi ma decisamente dissonanti rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Per questi complessi edilizi si auspica un adeguamento estetico ed ambientale al contesto dei centri storici, sebbene i fabbricati compresi nella zona A4 non abbiano, generalmente, bisogno di particolari interventi in ragione del loro grado di conservazione vista la loro scarsa vetustà.

Nella Zona A4 sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

mantenimento attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia con adeguamento ai caratteri della tradizione costruttiva locale, anche con significative modifiche di sagoma, quando non variano la posizione sostanziale dell'edificio, ovvero il suo orientamento e la sua collocazione rispetto alla strada e agli altri edifici; per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale; Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume, oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, solamente nel caso di comprovate ragioni igieniche e funzionali oltre a questo le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento; per i soli volumi pertinenziali:

il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale

realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità).

Per la catalogazione degli edifici esistenti ricadenti nelle tipologie sopra definite con le sigle "A1", "A2" e "A3", si rimanda all'allegato tecnico numero 05C che è parte integrante del presente Piano.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA' EDIFICATO , CON AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (ZONE B) :

Art. 10 - Ambiti di tessuto urbano già consolidato, di completamento,

Sono le zone tipologicamente miste già prevalentemente edificate con aree interstiziali non edificate da completare o aree limitrofe all'edificato, già asservite da tutti i servizi primari..

Vengono indicate come " zone B. "di completamento residenziale".

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio.
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

L'edificazione nelle zone di completamento è ammessa in modo diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,6	mc./mq
Rapporto di copertura massima (R.c.)		50	%
Percentuale di lotto a verde		30	%
Altezza massima		10	mt.
Numero di piani abitabili massimo		3	
Dc (distanze dai confini)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.

L'area da riservare a verde deve essere permeabile e quindi non potrà essere interessata da costruzioni in sottosuolo a meno delle autorimesse interrato realizzate in deroga allo strumento urbanistico in forza di specifica norma.

Il limite massimo di altezza dei fabbricati da applicare anche nel caso di recupero dei sottotetti è di mt. 10,00 misurabili nel modo indicato nei parametri edilizi.

Per le costruzioni esistenti, è sempre consentito il completamento in altezza, fino al limite massimo di mt. 10,00, nel limite dell'indice fondiario, senza diminuire le distanze ed i distacchi qualora questi risultino inferiori a quelli prefissati nelle norme di zona, nel rispetto comunque delle distanze dai confini e dai fabbricati fissate dal Codice Civile.

ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONSEGUENTE A PIANO ATTUATIVO

(ZONE C)

Art. 11 Zona C - Zona di trasformazione e di riqualificazione urbana

La Zona C comprende le aree di trasformazione finalizzate alla riqualificazione e alla ridefinizione del piccolo paese in particolare mediante l'insediamento, alla residenza, di funzioni qualificate e mediante il reperimento di spazi pubblici.

La Zona C comprende pertanto: aree sottoutilizzate, inedificate , idonee sotto l'aspetto geologico e idrogeologico e prive di particolare rilevanza ambientale e di particolare interesse paesaggistico, che necessitano di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione; aree utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale; aree poste al margine tra territorio edificato e territorio agricolo, aree la cui edificazione è prevista solo dopo specifico studio ea approvazione di Piano Attuativo..

La tavola dell'azzonamento individua il perimetro di ciascuna delle aree di cui punto precedente e le attribuisce un numero progressivo. Le trasformazioni previste per ciascuna area sono regolamentate da un progetto-norma. A ciascun progetto-norma corrisponde una scheda tecnica, che indica: gli obiettivi della trasformazione urbanistica, le volumetrie (V) e le superfici lorde di pavimento (Slp) ammesse, gli usi consentiti, le configurazioni planivolumetriche, le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e gli insediamenti degli edifici , la sistemazione degli spazi non edificati privati o pubblici, la collocazione degli accessi e dei percorsi, le visuali da preservare, le aree per cui è prevista la cessione, le opere da eseguire a scomputo degli oneri concessori, ecc. Tutte le aree sono soggette a piani attuativi e la edificazione singola non è ammessa, le singole schede dei vari P.A. individuano le unità di intervento.

Le schede tecniche relativi a tutte le aree individuate nella tavola dell'azzonamento sono raccolti in uno specifici documenti denominati "A11 Nuove trasformazioni e A12 Schede dei nuovi P.A. " che è allegato alle presenti norme tecniche di attuazione e ne costituisce parte integrante e sostanziale in ciascuno e tutti i suoi contenuti. Le schede tecniche, in ciascun loro contenuto comunque rappresentato, sono uno strumento di indirizzo per la pianificazione attuativa, fatti salvi i parametri edificatori comunque vincolati in essi contenuti.

Nell'ambito dei P.A. è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici e le convenzioni relative sono assoggettabili a tutte le opportunità offerte dalle vigenti normative in materia .

Ciascuna area regolamentata da una scheda costituisce un ambito autosufficiente per l'applicazione delle regole della perequazione urbanistica, all'interno del quale i diritti edificatori nonché gli obblighi derivanti dal loro esercizio sono uguali.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio.
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

Indici urbanistici:

L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica (Zone C) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione le cui schede sono riportate negli specifici elaborati tecnici A 11 e A12 che si intendono qui allegati: Le superfici di ogni P.A. ed i volumi massimi realizzabili in essi sono indicati nelle varie schede , gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione dei singoli P.A. sono i seguenti:

Indice fondiario massimo (I.f.)	(Vedasi specifiche schede di P.A.)		
Volume edificabile	(Vedasi specifiche schede di P.A.)		
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,8	mc/mq
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	60	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	mt.
Numero di piani abitabili massimo		3	

Dc (distanze dai confini)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5 mt.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10 mt.

SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI NEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO

Denominazione	Descrizione / Destinazione	U.M.	Superficie	
P.A.P.	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	11.210,00	
Piano Attuativo Pubblico	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.P. AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	11.210,00
P.A.mix 1	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	6.336,00	
Piano Attuativo Misto Residenziale-Artigianale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.mix 1, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	6.336,00
P.A.mix 2	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	3.403,00	
Piano Attuativo Misto Residenziale-Artigianale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.mix 2, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	3.403,00
P.A.R. 1	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	28.422,00	
Piano Attuativo Residenziale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 3.081,00	
		Fasce di rispetto	mq. 3.862,00	
	ALTRE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA PREDEFINITA INTERNE AL COMPARTO		mq.	1.674,00
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.R. 1, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	21.479,00
P.A.R. 2	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	4.960,00	
Piano Attuativo Residenziale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.R. 2, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	4.960,00
P.A.R. 3	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	10.471,00	
Piano Attuativo Residenziale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.R. 3, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	10.471,00
P.A.R. 4	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	5.207,00	
Piano Attuativo Residenziale	VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00	
		Fasce di rispetto	mq. 0,00	
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.R. 4, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	5.207,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO PUBBLICO P.A.P.

P.A.P.	Zona C – Superficie globale del comparto	mq. 11.210,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq. 0,00
Fasce di rispetto	mq.	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE DI P.A.P., AL NETTO DI VIABILITA'	mq.	11.210,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 0,60

VOLUME TERRITORIALE (AL NETTO DI VIABILITA') mc. 6.726,00

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 55

AREE STANDARDS DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL P.A. AL NETTO DI VIABILITA' mq. 1.200,00

**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.P.**

Mappale 909	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	5.190,00
Mappale 973	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	780,00
Mappale 1941	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	570,00
Mappale 908	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	970,00
Mappale 971	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	970,00
Mappale 976	COMPLETAMENTE interno al P.A.P.	Superficie	Mq.	2.730,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO MISTO RESIDENZIALE-ARTIGIANALE P.A. mix 1

P.A. mix 1	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	6.336,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	0,00
Fasce di rispetto		mq.	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A. mix 1, AL NETTO DELLA VIABILITA'		mq.	6.336,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 1,50

VOLUME TERRITORIALE mc. 9.504,00

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 64

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE mq. 1.696,50

**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A. mix 1**

Mappale 2726	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	310,00
Mappale 2740	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	65,00
Mappale 887	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	442,00
Mappale 824	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	1.392,00
Mappale 2604	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	215,00
Mappale 826	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	1.223,00
Mappale 379	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	474,00
Mappale EX-827	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	1.044,00
Mappale EX-1031	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	708,00
Mappale EX-1913	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	371,00
Mappale 360	PARZIALMENTE interno al P.A. mix 01	per	Mq.	92,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO MISTO RESIDENZIALE-ARTIGIANALE P.A. mix 2

P.A. mix 2	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	3.403,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	0,00
Fasce di rispetto	mq.	0,00	
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A. mix 2, AL NETTO DI VIABILITA'	mq.		3.403,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 1,50

VOLUME TERRITORIALE mc. 5.104,50

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 35

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE mq. 927,50

PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A. mix 2

Mappale 829 PARZIALMENTE interno al P.A. mix 02 per Mq. 3.403,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 01

P.A.R. 01	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	28.422,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	3.081,00
Fasce di rispetto		mq.	3.862,00
ALTRE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA PREDEFINITA INTERNE AL COMPARTO		mq.	1.674,00
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 01, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	21.479,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 0,80

VOLUME TERRITORIALE (AL NETTO DI VIABILITA') mc. 17.183,20

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 115

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE mq. 3.047,50

**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 01**

Mappale 64	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	2.033,00
Mappale 66	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	581,00
Mappale 65	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	180,00
Mappale 8	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	2.760,00
Mappale 6	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	1.885,00
Mappale 2928	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	1.589,00
Mappale 1639	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	140,00
Mappale 208	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	690,00
Mappale 206	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	2.154,00
Mappale EX-3051	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	1.444,00
Mappale 207	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	1.110,00
Mappale 1705	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	770,00
Mappale 2518	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	410,00
Mappale 201	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01	per	Mq.	654,00
Mappale 202	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	150,00
Mappale 1703	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	180,00
Mappale 199	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	110,00
Mappale 203	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	150,00
Mappale 204	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	1.240,00
Mappale 205	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	770,00

Mappale 351	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	190,00
Mappale 195	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	689,00
Mappale 368	COMPLETAMENTE interno al P.A.R. 01	Superficie	Mq.	120,00
Mappale 343	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	1.488,00
Mappale 285	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	2.908,00
Mappale 309	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	920,00
Mappale 1701	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	844,00
Mappale 2517	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	894,00
Mappale 290	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	713,00
Mappale 61	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	184,00
Mappale 63	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	374,00
Mappale 196	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	36,00
Mappale 213	PARZIALMENTE interno al P.A.R. 01		per Mq.	61,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 02

P.A.R. 02	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	4.960,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	0,00
Fasce di rispetto		mq.	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 02, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	4.960,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 0,80

VOLUME TERRITORIALE mc. 3.968,00

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 27

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE mq. 715,50

**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 02**

Mappale 255	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	64,00
Mappale 257	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	308,00
Mappale 3005	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	462,00
Mappale 258	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	454,00
Mappale 2189	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	528,00
Mappale 1726	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	933,00
Mappale 3201	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	525,00
Mappale 264	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	471,00
Mappale 265	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 02	per	Mq.	1.215,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 03

P.A.R. 03	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	10.471,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	0,00
Fasce di rispetto		mq.	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 03, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	10.471,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 0,80

VOLUME TERRITORIALE mc. 8.376,80

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 56

AREE STANDARDS :
PER SCELTA AMMINISTRATIVA LA CONVENZIONE DEL P.A.R. 03 DOVRA' PREVEDERE LA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA ESTERNA AL P.A. DI MQ. 2.739, INDICATA CON LA LETTERA "F", OLTRE CHE ALLE AREE DI VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI, DA INDIVIDUARSI ALL'INTERNO DEL PIANO NELLE MISURA MINIMA DI 18 AB./MQ., PARI A MQ. 1.008; IL TUTTO CONTEGGIATO AL NETTO DELLE AREE DESTINATE ALLA VIABILITA', DA REPERIRSI INTERNE AL P.A.

PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 03

Mappale 3666	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	2.808,00
Mappale 3668	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	390,00
Mappale 3670	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	98,00
Mappale 242	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	705,00
Mappale 244	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	396,00
Mappale 253	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	3.025,00
Mappale 1724	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 03	per	Mq.	3.049,00

SCHEDA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE P.A.R. 04

P.A.R. 04	Zona C – Superficie globale del comparto	mq.	5.207,00
VIABILITA' PREDETERMINATA INTERNA AL COMPARTO	Strade interne al comparto	mq.	0,00
Fasce di rispetto		mq.	0,00
SUPERFICIE TERRITORIALE di P.A.R. 04, AL NETTO DI VIABILITA'		mq.	5.207,00

INDICE TERRITORIALE mc./mq. 0,80

VOLUME TERRITORIALE mc. 4.165,60

ABITANTI INSEDIABILI Nr. 28

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE mq. 742,00

**PARTICELLE CATASTALI O LORO FRAZIONI
RIENTRANTI NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.R. 04**

Mappale 246	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	98,00
Mappale 247	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	790,00
Mappale 248	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	881,00
Mappale 249	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	70,00
Mappale 252	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	611,00
Mappale 253	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	1.265,00
Mappale 2187	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	462,00
Mappale 3153	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	233,00
Mappale 3670	PARZIALMENTE	interno al P.A.R. 04	per	Mq.	797,00

AREE DESTINATE ALLA AGRICOLTURA - (ZONE E) :

Art. 12 Aree destinate alla agricoltura “ zone E – agricole” , così articolate:

- E1 Aree agricole di pregio per produzione ed ubicazione, costituite da frutteti diffusi
- E2 Aree agricole di base di fondovalle
- E3 Aree agricole silvo-pastorali e boschive montane
- E4 Aree agricole vincolate ad inedificabilità per pericolosità geologica e/o di esondazione
- E5 Area agricola vincolata alla realizzazione della cantina sociale
- ER Aree agricole vincolate a fascia di rispetto dell'abitato (ex. Art. 2 L.R. 93/80)

In tutte queste zone viene confermata la possibilità ammessa dalla delibera G.M. nr. 18 del 12.03.2002, nei termini previsti negli allegati della stessa.

Le distanze delle nuove costruzioni in queste zone (realizzabili in forza del presente strumento di gestione del territorio o da altri provvedimenti di carattere legale che ne determinino la legittimità) , dalle aree destinate alla residenza , sono di norma determinate dalla fascia di rispetto dell'abitato evidenziata con la sigla ER. Tale distanza non potrà comunque essere inferiore a mt. 50 (cinquanta metri) dal limite delle aree di azionamento residenziale.

Viste le reali esigenze, la tipicità dei luoghi e le necessità di salvaguardia tipologica ed ambientale, le costruzioni agricole dovranno essere realizzate secondo una tipologia edilizia tradizionale , i tetti dovranno essere a falda, con orditura in legno e copertura in tegole, gli insediamenti non potranno essere di carattere intensivo con il divieto di realizzare nuovi allevamenti di maiali e di pollame ed anche le nuove strutture per l'allevamenti dei bovini, e degli equini, non dovranno prevedere una giacenza superiore a venti capi , mentre per allevamenti di caprini la giacenza massima viene elevata a 50 capi.

12-1: E1 (aree ricadenti in zone agricole pedemontane di particolare pregio produttivo).

Sono tutte quelle diffuse aree pedemontane disposte in posizione di particolare valenza produttiva e storicamente destinate alla coltivazione della vite e dei frutteti.

In queste aree il Piano di governo del territorio intende salvaguardare le tipologie produttive a frutteto, con particolare riguardo verso i vigneti.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 10 capi di bovini o di n. 20 capi di caprini o ovini o di 5 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo.
- Costruzione e realizzazione di qualsivoglia struttura che non presenti una tipologia edilizia tipica montana (tetti in legno a falda con coperture a tegole, uso di pietra e legno, dimensioni ridotte).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature a secco nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI:			
Indice fondiario massimo (I.f.)		0,03	mc./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE			
Rapporto di copertura		5% Sf	mq./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di pregio con vincolo di produzione a vigneto e frutteto di basso e medio fusto– collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E1 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

(Contrassegnato con il cerchio).

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato in passato dalle coltivazioni vinicole famigliari ancora diffuse, generalmente destinati a residenza temporanea o occasionale, ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, vengono utilizzate essenzialmente come deposito dei materiali, degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi.

La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento famigliare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni part-time, e l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la coltivazione frutticola tipica montana, intende favorire il mantenimento di tali lavorazioni e favorire pertanto l'uso funzionale, il recupero e l'ampliamento di questi piccoli edifici anche a soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi fabbricati tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive industriali;
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 10 capi di bovini o

di n. 20 capi di caprini o ovini o di 5 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;

12-2: E2 (aree ricadenti in zone agricole di base disposte a fondovalle).

Sono quelle aree pedemontane predisposte alle produzioni agricole varie tipiche dei luoghi montani.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio
- Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature a secco nelle

opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.

- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 20 capi di bovini o di n. 50 capi di caprini o ovini o di 10 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI:			
Indice fondiario massimo (I.f.)		0,03	mc./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE			
Rapporto di copertura		5% Sf	mq./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.

Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.
--	--	----	-----

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di base senza vincolo di produzione collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E2 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

(Contrassegnato con il cerchio).

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato in passato dalle coltivazioni famigliari ancora diffuse, generalmente destinati a residenza, vengono anche utilizzate come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi che molto spesso viene esercitata da soggetti non imprenditori agricoli che la esercitano a tempo parziale .

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento famigliare ma possono solo raggiungere l'obbiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e l'obbiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la coltivazione tipica montana, intende favorire il mantenimento di tali lavorazioni e favorire pertanto l'uso funzionale , il recupero e l'ampliamento di questi edifici anche a soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi fabbricati tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 20 capi di bovini o di n. 50 capi di caprini o ovini o di 10 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

12..3 – E3 (aree agricole silvo – pastorali montane).

Sono quelle aree montane predisposte alle produzioni agricole tipiche dei luoghi montani e principalmente boscate.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Produttiva artigianale non di servizio ed industriale;
- Depositi commerciali
- Strutture commerciali di qualsiasi tipo
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)

- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche
- Attività bancaria
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature a secco nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 10 capi di bovini o di n. 20 capi di caprini o ovini o di 5 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI:			
Indice fondiario massimo (I.f.)		0,01	mc./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE			
Rapporto di copertura		2 % Sf	mq./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di base senza vincolo di produzione collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 .

PER EDIFICI POSTI IN ZONA E3 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

(Contrassegnato con il cerchio).

Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio montano destinato a prato, generalmente utilizzati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, e disposti in posizioni di particolare limitatezza nella mobilità e di dotazione dei servizi primari.

Questi edifici vengono utilizzate essenzialmente come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi con piccoli spazi destinati alla dimora ed al rifugio occasionale delle persone .

La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio. Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento familiare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la

presenza dell'uomo in queste impervie zone montane, intende favorire il mantenimento di tali piccoli fabbricati e favorirne pertanto l'uso funzionale, il recupero e l'ampliamento anche a soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi piccoli edifici tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali;
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 10 capi di bovini o di n. 20 capi di caprini o ovini o di 5 capi di equini mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.

12.4 – E4 (aree agricole vincolate all'inedificabilità per motivi geologici).

Sono quelle aree che rappresentano, sulla carta geologica comunale, le aree di rischio di esondazione e/o franamento.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia natura in quanto questa zona potrà essere ripermetrata e riclassificata nelle zone E2 ed E3 solamente dopo la realizzazione delle opere di regimazione idraulica degli alvei o di consolidamento dei versanti in modo che venga meno il motivo che ne definisce la inedificabilità.

La nuova edificazione è vietata anche ai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) .

In queste aree sono ammissibili solamente interventi di regimazione idraulica e di protezione spondale e similari, eseguiti anche da privati.

PER EDIFICI ESISTENTI POSTI IN ZONA E4 .

- Lo strumento urbanistico deve essere rivolto alla disincentivazione della permanenza delle persone in questi edifici che sono potenzialmente esposti al rischio geologico.
- E' sempre ammessa la loro demolizione.
- Sono di norma ammessi interventi di difesa e di protezione quali le difese spondali, il consolidamento dei versanti e le opere di protezione degli edifici in genere . volti alla salvaguardia territoriale
- Ogni intervento edilizio riguardante questi edifici dovrà essere accompagnato da specifica dimostrazione di miglioramento delle condizioni di sicurezza geologica, idrogeologica, idraulica.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.

- Impianti di distribuzione carburante (pubblici).
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive di qualsivoglia natura
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;

È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali
- Incremento degli spazi destinati alla civile abitazione.

12..5 – E5 (area agricola funzionale alla realizzazione della cantina sociale di Valle Camonica).

In questa zona sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia natura se non funzionali alla lavorazione e conservazione della vite e dei prodotti da essa derivati.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Terziario se non funzionale alla cantina sociale
- Artigianato
- Produttiva artigianale ed industriale se non funzionale alla cantina sociale;
- Depositi commerciali se non funzionale alla cantina sociale
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci se non funzionale alla cantina sociale
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame .

- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo.
- Costruzione e realizzazione di qualsivoglia struttura che non presenti una tipologia edilizia tipica montana
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature a secco nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;

L'edificazione è ammessa in modo diretto dai soggetti aventi i requisiti soggettivi richiesti dalla legge (ex L.R. 93/80, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12) nel rispetto dei seguenti indici:

PER LA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO O DEI DIPENDENTI:			
Indice fondiario massimo (I.f.)		0,03	mc./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	
Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.

PER LE ATTREZZATURE ED INFRATTURE AGRICOLE			
Rapporto di copertura		5% Sf	mq./mq
Altezza massima		7,50	mt.
Numero di piani abitabili massimo		2	

Dc (distanze dai confini)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	Salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.
Distanza min. dai confini di zona residenziale		20	mt.

Destinazione d'uso principale.

Produttiva agricola di pregio con vincolo di produzione a vigneto e frutteto di basso e medio fusto– collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12

12..6 – ER (aree destinate a Zone di rispetto dell'abitato, costituenti " fascia di rispetto" ai sensi della ex L.R. 93/80).

Sono le fasce di rispetto fra il centro abitato (attuale o previsto in espansione) e le aree riservate alle attività agricole. Vengono previste essenzialmente per garantire una certa distanza fra le zone abitate e le infrastrutture agricole potenzialmente insediabili all'esterno di tale fascia. La loro previsione avviene anche in ossequio a quanto previsto dall'ex. Art. 2 L.R. 93/80.

Il loro principale scopo è quello di preservare il centro edificato dalla edificazione agricola troppo vicina e quindi costituiscono, di fatto una fascia di rispetto che, in linea di principio viene salvaguardata anche per garantire lo sviluppo futuro del centro abitato.

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle specificatamente ammissibili da leggi o provvedimenti specifici (Box auto interrati ai sensi e per gli effetti delle specifiche norme di deroga, piccole strutture temporanee di cui alla delibera G.M. 18/2002)

PER EDIFICI POSTI IN ZONA ER E NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

(Contrassegnato con il cerchio).

- Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio montano destinato a prato, generalmente utilizzati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non

consentire la presenza stabile delle famiglie, e disposti in posizioni di particolare limitatezza nella mobilità e di dotazione dei servizi primari.

- Questi edifici vengono utilizzati essenzialmente come deposito dei materiali, degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi con piccoli spazi destinati alla dimora ed al rifugio occasionale delle persone.
- La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.
- Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento familiare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni part-time, e l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la presenza dell'uomo in queste impervie zone montane, intende favorire il mantenimento di tali piccoli fabbricati e favorirne pertanto l'uso funzionale, il recupero e l'ampliamento anche a soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi piccoli edifici tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività commerciale/terziario
- Attività produttive;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame di qualsiasi tipo.

- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

È altresì vietato:

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro.
- La posa di cartellonistica pubblicitaria se non facente parte di specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Stalle di qualsivoglia natura

Art. 13 - Zona F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale

Nella Zona F sono comprese le aree destinate ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, per l'istruzione ,lo sport , il culto e lo svago.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché gli interventi di ampliamento nei modi e con gli indici dettati dalle esigenze progettuali che dovranno essere approvati dal comune e dichiarati di pubblica utilità.

Per le nuove zone urbanistiche F , destinate a nuove edificazioni di uso pubblico gli indici edilizi da adottare sono i seguenti:

Indice fondiario massimo (I.f.)	2	mc./mq
Rapporto di copertura massima (R.c.)	60	%
Percentuale di lotto a verde	30	%
Altezza massima	10	mt.
Numero di piani abitabili massimo	3	

Dc (distanze dai confini)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 5	mt.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	salvo il caso di bassi servizi	0 oppure 10	mt.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita ,vissuta nei centri storici ;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività floro vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Impianti di allevamento del bestiame
- Abitazioni ed uffici privati se non funzionali alla attività pubblica principale cui l'area è destinata

– AREE DI VALORE AMBIENTALE - PAESAGGISTICO

Art. 14 – Aree di valore paesaggistico- ambientale:

Il comune di Losine, è parte della media Valle Camonica, al piede del massiccio della Concarena . E' pertanto, di per sé da ritenersi un territorio pregevole sotto l'aspetto paesaggistico per la valenza che tutta la vallata presenta.

Gli insediamenti che si sono succeduti nel tempo non hanno alterato sensibilmente l'aspetto visivo dei luoghi e, comunque, il paesaggio, nel tempo si è consolidato con la presenza della realtà urbanistica esistente e, nel complesso il tutto appare armonioso e gradevole.

Gli allegati grafici evidenziano comunque le zone soggette a tutela ambientale in forza delle leggi e dei provvedimenti sopracomunali che si sono via via succeduti. In tali aree gli interventi sono soggetti al vincolo ambientale e la procedura di svincolo è stabilita dalle norme vigenti ivi comprese le funzioni di sub-delega trasferite ai comuni.

La commissione comunale per il paesaggio, sarà chiamata ad esprimersi anche per ogni intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge emesse dalla Regione Lombardia.

Il Piano Paesistico del comune di Losine stabilisce l'obbligo di assoggettare tutte le trasformazioni derivanti dalle nuove costruzioni siano esse pubbliche che private, a preventivo parere della commissione paesaggistica comunale che si andrà ad insediarsi e come già rimarcato nelle premesse, questo non andrà comunque ad incidere sulle procedure di autorizzazione degli edifici non soggetti ad autorizzazione paesaggistica in forza delle vigenti leggi.

- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Art. 15 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica futura:

Le aree non soggette ad alcuna trasformazione urbanistica futura sono essenzialmente le seguenti:

15.1 - Zona di rispetto cimiteriale;

La zona è destinata alle attrezzature cimiteriali ed in essa sono vietate tutte le costruzioni , anche interrato, ad eccezione delle piccole strutture per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti.

I permessi di costruire per la realizzazione di queste strutture dovranno essere convenzionati e nella convenzione si dovrà prevedere la destinazione dell'uso sopra riportata che dovrà essere vincolata in forma permanente.

15.2 – Zone di rispetto di edifici particolari;

Sono piccole zone di rispetto di due piccoli edifici di culto . In queste zone, sono vietate tutte le costruzioni , anche interrato con nessuna eccezione.

15.3 – Zone boschive;

Costituiscono le aree boscate che rappresentano la maggior parte del territorio comunale . In queste zone, sono vietate tutte le nuove costruzioni , ad eccezione di strade di esbosco ed antincendio.

15.4 -Zone Agricole individuate con la sigla E4 negli allegati grafici;

Sono le aree a destinazione agricola, nelle quali non è ammissibile la formazione di nessun nuovo insediamento in quanto definite dagli studi geologico e P.A.I. come potenzialmente interessabili da possibili fenomeni di esondazione del fiume Oglio o dalle valli laterali, o da fenomeni di erosione o franamento.

- DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 16 Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Art. 17 Definizione di edificabilità delle aree libere intercluse o di completamento presenti nel tessuto urbano consolidato;

Sono considerate edificabili le aree libere intercluse o di completamento ricomprese nel tessuto urbano consolidato ed indicate negli allegati grafici del presente Piano delle Regole, con la lettera B, se sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dell'Amministrazione comunale e i casi in cui i richiedenti si impegnino a realizzare le stesse opere direttamente a propria cura e spese contestualmente all'edificazione (art.36 comma 2 L.R. 12/05)

L'Amministrazione comunale determina motivatamente quali opere siano necessarie per garantire l'urbanizzazione di un'area.

Art.18 Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici;

Le aree individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria in attuazione del piano di governo del territorio costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria.

Tra le aree così individuate e le relative edificazioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.

Le aree individuate come aree di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal presente Piano delle Regole.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dalla adozione del Piano delle Regole, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Fatti salvi i meccanismi perequativi specificatamente previsti dalle norme, il trasferimento di volume edificabile tra aree è ammesso solamente nei seguenti casi:

Deve essere ad esclusiva destinazione residenziale.

I lotti debbono essere confinanti o appartenenti a medesimo piano esecutivo di attuazione.

I lotti devono avere la stessa destinazione urbanistica.

La quota di volume trasferibile non potrà superare il 30% di quello assentito al lotto originario.

La quota di volume acquisita dal lotto destinatario, non potrà superare il 30% della volumetria originaria ad esso assentita.

La trasposizione dovrà avvenire mediante la stipula di relativo atto notarile regolarmente trascritto e registrato.

Art. 19 - Norma speciale sugli insediamenti di tipo commerciale

Trattandosi di piccolissimo comune montano si intende rimarcare l'auspicio che le piccole attività commerciali tipiche della vita di paese, possano ritrovare le condizioni di vivibilità di cui oggi non godono per l'effetto di soffocamento economico esercitato dalla grande distribuzione che ha raggiunto anche le valli alpine.

Appare evidente a chiunque che la mancanza dei piccoli negozi di paese, comporta un evidente disservizio che si vorrebbe almeno limitare.

Ciò detto si vuole rimarcare come in questo comune non sussistano le condizioni previste dai disposti della L.R. 23.06.1999 n. 14 e del regolamento di attuazione n. 3 del 31.7.2000 sulle funzioni commerciali diverse da quelle di vicinato e pertanto non viene prevista nessuna possibilità di insediamento di tipo commerciale di media e grande distribuzione e, di contro, si studieranno forme di incentivazione per la nascita e la conservazione delle piccole botteghe commerciali di paese.

Art. 20 - Impianti di distribuzione del carburante

Ogni distributore di combustibile ad uso privato, potrà di norma essere installato nelle zone B – C – E previe autorizzazioni come previste dalle vigenti disposizioni in materia.

In particolare dovranno rispettarsi le "PROCEDURE AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLA INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI ED ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 05.10.2004" contenute nella deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VII/ 20635 del 11 febbraio 2005. Nessun distributore di carburante pubblico è previsto nel territorio comunale.

Art. 21 – Norme generali per gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e similari.

Fatte salve le disposizioni di cui alla legge statale 22 febbraio 2001, n. 36, di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e gli impianti similari possono essere localizzati su tutto il territorio comunale con esclusione:

delle zone residenziali o prevalentemente residenziali (zone A – B -C);

delle zone produttive e delle “zone speciali” (zone D);

delle aree per servizi pubblici (zone F).

Nelle zone di rispetto dell'abitato ER.

Le disposizioni dei divieti nelle varie zone urbanistiche comunali indicano ove è espressamente vietata la installazione di questi impianti ed in ogni caso, gli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione e gli impianti similari dovranno distare almeno:

100 mt. dalle zone territoriali omogenee incluse nel perimetro del centro abitato e che prevedono destinazioni produttive (zone D);

150 mt. dal confine delle zone territoriali omogenee incluse nel perimetro del centro abitato e che prevedono destinazioni prevalentemente residenziali (Zone A – B - C);

150 mt. da edifici e attrezzature di uso collettivo esistenti;

Inoltre gli impianti per la radiodiffusione e la radiocomunicazione e gli impianti similari non potranno essere localizzati in aree dove il paesaggio e le vedute sono da considerare di particolare interesse e pregio con riferimento alla tutela dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al Decreto Legislativo 29/10/99 n.490.

L'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione dei suddetti impianti è operata dal Comune ai termini dell'art. 4 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11.

Art. 22 - Edifici in contrasto con il Documento di Piano:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano in contrasto con gli usi ammessi nelle singole zone territoriali omogenee dal piano regolatore generale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 23 - Piani attuativi vigenti – Norma transitoria sui piani decaduti :

Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o da piani attuativi adottati si applicano le specifiche prescrizioni disposte da tali piani attuativi , oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai piani esecutivi stessi. Dalla data di scadenza delle convenzioni relative , si applicano i parametri definiti nel presente piano.

Art. 24 – Edilizia convenzionata con il comune:

Tutte le nuove edificazioni nei comparti di trasformazione urbanistica (zone C) sono assoggettate a convenzione derivante dai Piani Attuativi che dovranno essere approvati dal comune, ma anche nel caso di nuove edificazioni di volume superiore a mc. 500 o di ristrutturazioni riguardanti edifici di volumetria superiore a mc.-600 con incremento del peso insediativo, da eseguirsi al di fuori delle aree da assoggettare ai nuovi P.A. vige l'obbligo di sottoscrizione di convenzione che regoli i rapporti fra la proprietà privata e pubblica specie in tema di acquisizione degli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi che dovranno essere almeno di 5 mq. ogni 150 mc. di costruzione. Tali spazi potranno essere monetizzati a favore di fondi vincolati alla realizzazione di parcheggi solamente nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree richieste in zone private ritenute idonee dalla pubblica amministrazione .

Art. 25 – Ingressi agli edifici privati:

Ogni cancello carraio, di accesso agli edifici privati dovrà essere arretrato di almeno mt. 4.00 dal ciglio interno del marciapiede, se questo esiste, ovvero di almeno mt. 4.50 dal ciglio della strada pubblica o di uso pubblico, nel caso di assenza di marciapiede.

Eventuali strutture di copertura degli ingressi (tettucci di ingresso) possono essere liberamente realizzati solamente se sostenuti da soli n. 2 pilastri in modo da non poter essere chiusi a formare volume edilizio.

Art. 26 – Deroghe:

Le norme contenute nel presente Piano delle Regole , integrate da quelle contenute nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale, derogano e sostituiscono integralmente le norme tecniche di attuazione allegate al precedente Piano Regolatore Generale.

Art. 27 – Dotazione di parcheggi e norme sulla loro realizzazione

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento a diverse destinazioni d'uso.

Residenza	Min.	20%	slp
Attrezzature commerciali	Min.	100%	slp
Uffici	Min.	80%	slp
Usi produttivi industriali	Min.	60%	slp
Attrezzature recettive	Min.	80%	slp
Servizi per il tempo libero	Min.	100%	slp

Tali spazi a parcheggio potranno essere reperiti anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale.

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Si riassume brevemente la norma regionale che regola la realizzazione dei parcheggi:

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizione in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistenti, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo in attesa dell'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Il comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere il diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a tal fine.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Art. 28 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, si rinvia per quanto non è previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Art. 29 - Deroghe, specificazioni ed adeguamenti

Ai sensi dell'art. 40. della legge Regione Lombardia 16.03.2005 nr. 12, sono ammesse deroghe alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati, stabiliti dal presente Piano delle Regole.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20. febbraio 1989 nr. 6

Eventuali specificazioni ed adeguamenti a future imposizioni legislative potranno essere effettuati con procedura semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 2 tipologia i) della legge Regione Lombardia 23 Giugno 1997 nr. 23.

Art. 30 – Norma generale sui principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.