



COMUNE DI SULZANO

PGT

Variante 2016

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

SINDACO

PAOLA PEZZOTTI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

EZIO TONONI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VALENTINA FRIGERIO

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. ___ del _____

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. ___ del _____

CONSULENTI

ALESSANDRO MARTINELLI

ALESSIO LODA

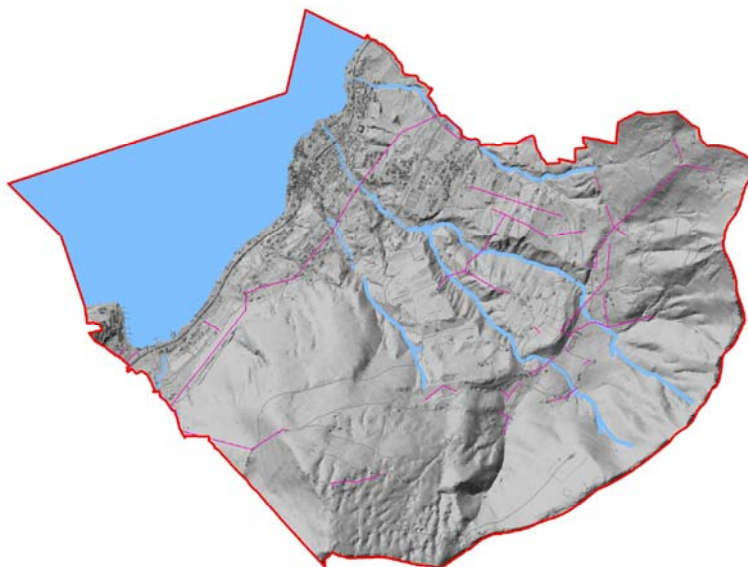
FABRIZIO FRANCESCHINI

CON

SILVIA CHIARI

ALESSIO ROSSI

DAVIDE MORETTI



PdR

ELAB.:

TITOLO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
coordiante variante/vigente

DATA:

Settembre 2016

NOTE:



Sommario

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO 1 - Disposizioni preliminari	4
Art. 1 - Finalità delle norme.....	4
Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di PGT	4
TITOLO 2 – Modalità di attuazione.....	4
Art. 3 - Modalità di attuazione	4
Art. 4bis – Ambiti di rigenerazione AR.....	4
Art. 4ter – Permessi per Costruire Convenzionati.....	5
TITOLO 3 - Parametri urbanistici e indici edilizi.....	5
Art. 5 - Superficie territoriale	5
Art. 6 - Superficie fondiaria	5
Art. 7 - Lotto edificabile	5
Art. 8 - Sedime edificabile	6
Art. 9 - Superficie coperta	6
Art. 10 - Verde profondo	6
Art. 11 - Superficie lorda di pavimento (Slp)	6
Art. 12 - Altezza massima dei fabbricati	7
Art. 13 - Volume	7
Art. 14 - Distacco dagli edifici	8
Art. 14 bis– Indicazione per le coperture	8
Art. 14 ter– Divieto di utilizzo di lamiera zincata non verniciata	8
Art. 15 - Distanza dai confini	9
Art. 16 - Arretramento dalle strade.....	9
Art. 17 - Indice di densità territoriale	9
Art. 18 - Indice di densità fondiaria	9
Art. 19 - Rapporto di copertura	9
TITOLO 4 – Attività costruttive	9
Art. 20 – Definizione degli interventi edilizi	9



TITOLO 5 – Destinazioni d’uso, pertinenze, standard	10
Art. 21 – Destinazioni d’uso.....	10
Art. 21bis – Cambi delle destinazioni d’uso	12
Art. 22 – Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio	12
Art. 22a - Determinazione delle tipologie delle unità immobiliari.....	13
Art. 23 – Determinazione degli standard urbanistici.....	13
Art. 23a – Disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.	13
PARTE SECONDA - AZZONAMENTO.....	14
Art. 24 - Zona A: CENTRI STORICI – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	14
Art. 25 – Edifici di valore storico e ambientale esterni ai nuclei di antica formazione	23
Art 26 - Zona B1 : ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	24
Art 26bis - Zona B2 : ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA.....	24
Art. 27 - Zona C1: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA	25
Art. 28 - Zona C2 : ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – COMPARTI GIA’ EDIFICATI E/O GIA’ CONVENZIONATI -	33
Art. 29 - Zona C3 : ZONA DI ESPANSIONE TURISTICO – RICETTIVA	35
Art. 30 - Zona D2 : ZONA ARTIGIANALE ESISTENTE	35
Art. 31 - Zona D3 : ZONA COMMERCIALE ESISTENTE	36
Art. 32 - Zona VP1 : VERDE PRIVATO.....	37
Art. 33 - Zona VP2 : VERDE PRIVATO DELLA FASCIA A LAGO AREA DI INEDIFICABILITA’	38
Art. 34 - Zona E : AGRICOLA.....	40
Art. 34bis – EDIFICI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	45
Art. 34ter – NORMA PARTICOLARE PER LE ATTIVITA’ TURISTICHE E DI PUBBLICI ESERCIZI	45
Art. 35 - Zona SA : SALVAGUARDIA AMBIENTALE	45
Art. 36 - Disciplina urbanistico edilizia per gli interventi edilizi in Zona E ed in Zona SA	48
Art. 37 – Edifici ad uso agrituristico e a pubblico esercizio	52
Art. 38 – Zona SP1 : SERVIZI PUBBLICI DI TIPO SCOLASTICO	53
Art. 39- Zona SP2 : SERVIZI PUBBLICI DI TIPO COMUNITARIO	54
Art. 40 - Zona SP3 : VERDE PUBBLICO DI TIPO SPORTIVO E RICREATIVO.....	54
Art. 41 - Zona SP4 : PARCHEGGI PUBBLICI / PRIVATI Ø DI USO PUBBLICO	55
Art. 42 - Zona SN: ATTREZZATURE SPORTIVE NAUTICHE	56



Art. 43 - Zona SB : ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE	56
Art. 44 - Servizi tecnologici	57
Art. 45 - Viabilità – Fascia di rispetto.....	57
Art. 46 - Ferrovia – Fascia di rispetto.....	59
Art. 47 – Cimitero – Fascia di rispetto	59
PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SPECIALI.....	59
Art. 48 – Zone di rispetto.....	59
Art. 49 – Elettrodotti – Distanze di rispetto	60
Art. 50 – Componente geologica del PGT.....	60
Art. 51 – Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico	60
Art.52 – Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali	61
Art. 53 – Tutela degli spazi scoperti	61
Art. 54 – Tutela del golfo di Montecolo e Vertine.....	62
Art. 55 – Tutela e conservazione del verde e delle alberature	62
Art. 56 – Norme speciali per roulotte, camper, case mobili e assimilabili	62
Art. 57 – Interventi CasaClima per la riduzione del consumo energetico.	63
Art. 58 – Interventi per l’adeguamento strutturale antisismico	63
PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	63
Art. 59 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste	64
Art. 60 - Deroga	64



PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 - Disposizioni preliminari

Art. 1 - Finalità delle norme

Il piano delle regole integra le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano.

Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di PGT

Il piano delle regole del PGT trova applicazione a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

[Art. 2bis – Documento di Piano - Ambito di applicazione della normativa di PGT](#)

[Oltre alle presenti norme costituiscono elaborato prescrittivo del PGT le NTA del Documento di Piano, nonché gli elaborati grafici riportanti gli ambiti di trasformazione di dominio dello stesso.](#)

TITOLO 2 – Modalità di attuazione

Art. 3 - Modalità di attuazione

Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle presenti regole.

[Art. 4 - Piani attuativi](#)

La delimitazione dei piani attuativi è predeterminata graficamente sulle tavole del PGT.

I piani attuativi devono tenere conto delle peculiarità ambientali sulle quali intervengono ed il loro progetto deve produrre una effettiva e qualificata integrazione paesaggistica con il contesto.

Art. 4bis – Ambiti di rigenerazione AR

[Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano parti del territorio caratterizzate da uno stato di dismissione e abbandono per le quali l'obiettivo del Piano riguarda un loro recupero sotto il profilo urbanistico, ambientale ed ecologico.](#)

[Si tratta di definire una nuova centralità per queste aree attraverso l'intenzione di allocarvi una pluralità di funzioni al fine di riproporre il principio fondativo per la valorizzazione di impulsi specifici che possono provenire dalle imprese e dal territorio.](#)

[L'attivazione delle previsioni di rigenerazione saranno soggette a procedure di specifica variante urbanistica su base di progetto preliminare approvato dalla giunta comunale. Fino a tali proposte è consentito lo svolgimento delle attività in essere con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.](#)



Art. 4ter – Permessi per Costruire Convenzionati

Il permesso di costruire convenzionato (PCC) viene inteso come uno strumento intermedio tra il titolo autorizzativo diretto e lo strumento del Piano Attuativo.

Il PCC si attua con la stipula di convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo che regolamenti la cessione, realizzazione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il PCC è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale (art. 28bis del DPR 380/2001).

Non si configura come PCC –Permesso di costruire convenzionato secondo l'iter di cui all'art. 28 bis del Dlgs 380/01, gli interventi in cui non si verificano le condizioni di cui al comma 3. del dlgs.380/01.

Soglia per l'attivazione preventiva di Permessi per Costruire Convenzionati

Per tutte le zone B, zone C e zone D si prevede l'attivazione di PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici per interventi edilizi di nuova costruzione caratterizzati da superficie lorda di pavimento superiore a 500 mq.

L'obbligo di preventiva approvazione Permesso per Costruire Convenzionato è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

Sono escluse dalle presenti disposizioni le aree già ricomprese in comparti di attuazione conclusi, per le quali si era già provveduto in sede di pianificazione attuativa al reperimento degli standard urbanistici.

In sede di attuazione degli interventi assoggettati a PCC dovrà essere reperita la dotazione minima degli standard urbanistici prevedendo comunque la possibilità di monetizzazione al 100% delle quote dovute.

TITOLO 3 - Parametri urbanistici e indici edilizi

Art. 5 - Superficie territoriale

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

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

Art. 6 - Superficie fondiaria

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Art. 7 - Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel PGT come pubbliche o destinate ad usi diversi dalla edificazione.



Nella determinazione del volume o della slp realizzabile sul lotto, deve essere detratta quello/a costituita da edifici esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

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

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario ; tale trascrizione è obbligatoria per la zona agricola.

Art. 8 - Sedime edificabile

Rappresenta l'ambito all'interno del quale deve essere collocato l'edificio.

Art. 9 - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione dei balconi a sbalzo, dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) e scale esterne non coperte per una sporgenza massima di ml 1,50 per una rampa e ml 2,00 per doppia rampa.

Art. 10 - Verde profondo

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

La percentuale del lotto a verde profondo s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi pertinenziali e marciapiedi e pavimentazioni impermeabili.

Art. 11 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, degli eventuali piani interrati abitabili destinati o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, ad attività produttive, a depositi al servizio di attività produttive o commerciali, nonché dei soppalchi e delle altre superfici coperte come logge e portici privati [oltre i limiti di cui al successivo art 13](#).

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso purché di pertinenza a un edificio principale con altro uso.

Non sono inoltre computate le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, i portici asserviti ad uso pubblico, lo spazio aperto dei portici condominiali vincolato al



giardino comune, lo spazio aperto degli edifici condominiali su pilotis, i sottotetti non abitabili e le scale esterne aperte.

Sono escluse dal computo della slp le superfici adibite a “dehor” (intesi anche come chiusura di porticati e logge esistenti) di pubblici esercizi soggette ad autorizzazione annuale, senza che ciò possa generare diritti volumetrici oggetto di futura riconversione e dunque di potenziale incremento insediativo.

Art. 12 - Altezza massima dei fabbricati

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

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

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

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nelle nuove costruzioni, qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso del solaio della copertura, o abbiano pendenza superiore al 40% l'altezza verrà considerata ai fini del calcolo del volume.

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

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

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

Art. 13 - Volume

Viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra al lordo delle murature, emergenti dal piano di campagna sino all'intradosso dell'ultimo solaio dei locali utilizzabili posti più in alto.

Nel caso l'ultimo solaio, a copertura degli spazi utilizzabili, non sia orizzontale, la quota per il calcolo è riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Sono considerati “volume” le parti interrato quando vi sia ammessa la permanenza di persone (altezza maggiore di m 2,40); in questo caso il “volume” della parte interrato è conteggiato per intero.

Sono inoltre considerati “volume” gli spazi, a qualsiasi uso vengano destinati, e quindi quelli anche con altezza netta inferiore a m 2,40, ricavati a seguito di riporti artificiali del terreno.

Non sono conteggiati nel computo del volume:

a) le cantine, ed i volumi tecnici interrati che siano di stretta pertinenza dell'edificio principale per un superficie netta massima di 15 mq ciascuno eccedenti la superficie coperta del fabbricato, e di altezza netta non superiore a m 2,40;



b) i portici asserviti ad uso pubblico; lo spazio aperto dei portici condominiali vincolato al giardino comune e lo spazio aperto degli edifici condominiali su pilotis; le scale esterne aperte;

c) i portici e le logge **con superficie non superiore al 30% della slp del piano interessato di uso privato, purché aperti su almeno due lati, secondo le limitazioni stabilite per le singole zone;**

d) i coronamenti dell'edificio e i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime stabilite per le singole zone.

Si considerano volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

e) le autorimesse interrate con una altezza non superiore a ml 3,50.

f) I "dehor" (intesi anche come chiusura di porticati e logge esistenti) di pubblici esercizi soggetti ad autorizzazione annuale, senza che ciò possa generare diritti volumetrici oggetto di futura riconversione e dunque di potenziale incremento insediativo.

Art. 14 - Distacco dagli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le costruzioni fuori terra di edifici che si fronteggiano, con esclusione dei balconi, dei normali aggetti e delle scale esterne non coperte, sino a ml 1,50.

Non vengono considerati distacchi i rientri, nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della distanza tra le fronti considerate e, comunque, non siano detti rientri, superiori a metri 4.

Le distanze minime da osservare tra fabbricati, ove non diversamente disciplinato dalle presenti norme per le diverse "zone" territoriali omogenee, sono quelle stabilite dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nell'ambito di piano attuativo possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

E' consentita l'edificazione in aderenza al confine di proprietà, anche fuori terra, se preesiste in aderenza allo stesso un edificio, una parete, o una porzione di parete, privi di finestre o prospetti così come definiti dall'art. 900 del Codice Civile. In questo caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente.

Nel caso entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci è ammesso il distacco minimo di ml 3,00 per la zona A-centri storici e di ml 5,00 per le altre zone.

Il distacco tra le pareti finestrate dei fabbricati non è derogabile.

Art. 14 bis– Indicazione per le coperture

Qualora la copertura degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, superi i 400 mq è obbligatoria la realizzazione del tetto verde.

Art. 14 ter– Divieto di utilizzo di lamiera zincata non verniciata

E' vietato l'utilizzo in copertura, in facciata e basculanti in lamiera zincata non verniciata.



Art. 15 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta della costruzione fuori terra, con esclusione dei balconi a sbalzo, dei normali aggetti e delle scale scoperte di ml 1,50 per una rampa e ml 2,00 per doppia rampa.

dai confini del lotto edificabile.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato.

Art. 16 - Arretramento dalle strade

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

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

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

Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della Strada.

Art. 17 - Indice di densità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

Art. 18 - Indice di densità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio.

Art. 19 - Rapporto di copertura

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

TITOLO 4 – Attività costruttive

Art. 20 – Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi diretti sono definiti dal DPR n. 380/01 e dalla L.R. 12/05.



TITOLO 5 – Destinazioni d’uso, pertinenze, standard

Art. 21 – Destinazioni d’uso

Per destinazione d’uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

Si individuano le seguenti destinazioni d’uso:

- a) per le attività agricole,
- b) per le attività artigianali,
- c) per le attività commerciali,
- d) per le attività ricettive e pubblici esercizi,
- e) per la residenza,
- f) per i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

Per ciascuna destinazione d’uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l’ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio della analogia e della compatibilità con le finalità e gli obiettivi della zona urbanistica nella quale si collocano.

a) Attività agricola

Si tratta dell’attività relativa alla conduzione del fondo agricolo, dell’attività per serre e floricoltura, per l’agriturismo e per l’allevamento degli animali.

Per svolgere l’attività agricola sono previste le abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli, per i dipendenti e le attrezzature e le infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per i prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, locali per la lavorazione, per la conservazione e per la vendita dei prodotti agricoli e le stalle destinate all’allevamento zootecnico.

Tali attrezzature sono correlate alla dimensione del fondo aziendale e possono essere realizzate nei limiti e con le modalità stabilite dalle norme di zona.

b) Attività artigianali

Si intendono le attività di trasformazione dei prodotti che si svolgono nelle officine e nei laboratori artigianali.

Per svolgere l’attività artigianale sono previsti gli spazi per la lavorazione e per il deposito dei prodotti finiti e della materia prima, gli spazi per i relativi uffici tecnici ed amministrativi e l’alloggio per il conduttore dell’azienda, il tutto nei limiti e con le modalità stabilite dalle norme di zona.

Sono considerate attività artigianali anche le attrezzature per l’autotrasporto e quelle per il deposito dei materiali edili delle imprese di costruzione.



Nei limiti previsti dalle norme e' ammesso l'alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'attività, da vincolare con atto trascritto come pertinenza alla costruzione principale.

c) Attività commerciali

Sono le attività che si svolgono in spazi attrezzati per il deposito, per l'esposizione e per la vendita dei generi alimentari e dei generi extra alimentari.

Nei limiti previsti dalle norme e' ammesso l'alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'attività, da vincolare con atto trascritto come pertinenza alla costruzione principale.

In attuazione dei disposti della LR 14/99 e del Regolamento regionale n.3/2000, le tipologie distributive sono così classificate:

esercizi di vicinato : superficie di vendita non superiore a mq 150;

medie strutture di vendita : superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a mq 1.500;

grandi strutture di vendita : superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

centro commerciale : una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

d) Attività ricettive e pubblici esercizi

Riguarda gli alberghi, gli ostelli, i campeggi, le locande, i ristoranti, le trattorie, i bar, le case-albergo.

Nei limiti previsti dalle norme e' ammesso l'alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'esercizio, da vincolare con atto trascritto come pertinenza alla costruzione principale.

e) Residenza

Trattasi delle abitazioni sia per la residenza continuativa che per quella temporanea.

La destinazione residenziale comprende gli uffici privati, gli studi professionali, le agenzie, gli esercizi di vicinato alimentari e non, l'artigianato di servizio, le autorimesse pertinenziali.

f) Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale

Riguardano i:

Servizi per l'istruzione di base.

Servizi di tipo amministrativo, sanitario, culturale e religioso.

Attrezzature sportive, verde attrezzato, chioschi per la ristorazione, per servizi igienici e per la promozione delle attività turistiche.



Parcheggi pubblici o di uso pubblico compreso i box per i servizi igienici e per la guardiania della attrezzatura stessa.

Art. 21bis – Cambi delle destinazioni d’uso

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

Ai sensi e per gli effetti dell’articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto (secondo quanto stabilito dalla disciplina degli standard urbanistici), si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione.

Per tutti gli ambiti del territorio comunale, al fine di incentivarne il recupero, si dovrà provvedere alla verifica del fabbisogno di dotazioni nonché all’eventuale reperimento di aree necessarie per i soli casi di cambi di destinazione d’uso con slp superiore a 200 mq.

Art. 22 – Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti nel caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un’altra per la quale si richiede una maggiore quantità di parcheggi.

Nel caso siano previsti interventi edilizi sugli edifici esistenti, tranne che per la zona A, che comportino l'aumento delle unità abitative, è fatto obbligo di reperire, in conformità con le prescrizioni stabilite dalle rispettive norme di zona, gli spazi a parcheggio pertinenziale nella misura minima di n.2 posti auto(mq 25.00) per ciascuna unità abitativa con le modalità di seguito elencate.

Nel calcolo della superficie del posto auto non deve essere considerato il relativo spazio di manovra.

Gli spazi a parcheggio pertinenziale, di norma vanno ricavati al piano interrato e ciò al fine di mantenere la maggior parte dell’area esterna da riservare a verde profondo.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

Residenze	n.1 posto	per bilocali/monolocali	
Residenze	n.2 posti auto	per trilocali	
Insedimenti produttivi	30%	della slp	
Insedimenti commerciali	100%		della slp
Attività ricettive, pubblici esercizi, uffici, esercizi di vicinato	30%	della slp	
Servizi di interesse generale	30%	della slp	



Art. 22a - Determinazione delle tipologie delle unità immobiliari

Per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione/ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari è consentita esclusivamente n. 1 unità abitativa di tipo monolocale oppure bilocale.

Art. 23 – Determinazione degli standard urbanistici

Nell'ambito dei piani attuativi le aree per standard urbanistici devono essere reperite secondo le quantità di seguito specificate, fatto salvo eventuali quantità maggiori previste e stabilite dalle norme di zona.

Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard.

In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Gli standard minimi sono così determinati :

Residenze 39,75 mq/150 mc
Insediamenti produttivi 10% della superficie territoriale
Insediamenti commerciali e ricettivi 100% della slp

Le aree verdi soggette a cessione nell'ambito dei piano di lottizzazione dovranno essere oggetto di specifico progetto.

La cessione dovrà prevedere la sistemazione del suddetto spazio con piantumazione con essenze locali aventi altezza minima di ml 2,50 e diametro cm 8/10.

Ai sensi dell'art. 14 , comma 4 della L.R n. 12/05 i piani attuativi e le loro varianti, previsti nel presente piano, sono adottati e approvati ~~dalla giunta comunale~~.

Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti o monetizzati i relativi standard urbanistici.

Art. 23a – Disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Vengono escluse dall'applicazione ~~della degli articoli n. 62,63,64~~ della Parte II del Titolo IV Capo I della L.R 12/05 "recupero ai fini abitativi dei sottotetti" ~~le seguenti parti del territorio comunale:~~

- a) ~~interventi nella zona omogenea A, su edifici o parti di edifici che siano già articolati su tre o più piani fuori terra~~ zona A "nuclei storici" fatta esclusione per gli edifici per i quali è puntualmente indicato nelle schede di rilievo la possibilità di recupero abitativo del sottotetto.
- b) ~~interventi edifici~~ in zona agricola o SA ~~su edifici~~ non più destinati all'agricoltura che siano articolati su due o più piani fuori terra.
- c) edifici classificati dallo strumento urbanistico come "edifici di valore storico o architettonico".



PARTE SECONDA - AZZONAMENTO

Art. 24 - Zona A: CENTRI STORICI – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Finalità e obiettivi

~~Sono le parti del territorio interessate dagli agglomerati più antichi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che costituiscono parte integrante degli agglomerati stessi.~~

~~Il PGT individua e sottopone alle modalità di intervento di seguito esposte tutti gli edifici e gli spazi liberi compresi all'interno della delimitazione della zona che è riportata sulle tavole dell'azzonamento.~~

I Nuclei di Antica Formazione sono costituiti da insediamenti di agglomerati urbani e rurali d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del NAF, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Per la determinazione l'individuazione dei NAF sono stati inoltre considerati gli edifici e la città storica del periodo corrispondente all'epoca della prima levata della carta IGM.

Il PGT individua come zone di recupero, ai sensi dell'art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457 (norme per l'edilizia residenziale) e dell'art.10 della l.r.12/05 tutti gli ambiti perimetrati come NAF.

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione coerentemente con quanto definito dagli elaborati grafici, testuali e schede di rilevazione dei singoli edifici costituenti il Piano di Governo del Territorio ed integranti le presenti norme.

L'analisi del patrimonio edilizio appartenente ai NAF ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, della coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato nonché le destinazioni d'uso presenti; lo strumento tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del Nucleo storico degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero che la migliore fruibilità e a tal fine.

L'edificato del Nucleo di Antica Formazione (di seguito denominato NAF) è stato oggetto di un'analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dall'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Analisi del patrimonio edilizio

Sono state predisposte schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio appartenente ai NAF che contengono, modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto prevedendo anche in alcuni casi particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine del Nucleo storico.

Modalità di attuazione degli interventi nei nuclei di antica formazione



Il Piano all'interno della Zona A si attua mediante i titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i fatto salvo:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia / nuova costruzione con slp > 500 mq per i quali gli interventi dovranno essere soggetti a permesso per costruire convenzionato;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia / nuova costruzione con slp > 700 mq per i quali gli interventi dovranno essere soggetti a Piano di Recupero.

Per i casi di cui ai punti precedenti "a) e b)" in sede di attuazione degli interventi dovrà essere reperita la dotazione minima degli standard urbanistici prevedendo comunque la possibilità di monetizzazione al 100% delle quote dovute.

La verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche e non oggetto di rilevazione nelle presenti, del bene interessato è demandata alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ai sensi della parte IV delle NTA del PPR e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti". La verifica della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto dovrà essere obbligatoriamente affidata alla commissione per il paesaggio.

Per le trasformazioni ricadenti in aree soggette a specifica tutela ai sensi dell'art.136 D.lgs 42/2004, troveranno applicazione le disposizioni della soprintendenza le quali dovranno essere corredate da relazione paesistica ai sensi, del DPCM 12.12.2005, (dell'accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006) e della D.G.R. n. IX/2727 del 22/12/2011 e s.m.i.

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all'art. 10 della stessa è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Destinazione d'uso principale

Residenza – Attività commerciali (con esclusione di grandi strutture di vendita e centri commerciali)

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico - Artigianato di servizio

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali

Cambio di destinazione

~~È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti.~~ Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso attività turistica ad altre destinazioni .

Parcheggi pertinenziali

Sono richiesti i parcheggi pertinenziali ~~per il cambio di destinazione d'uso o la loro monetizzazione~~ per i soli interventi classificati come ristrutturazione urbanistica che prevedono la demolizione totale o parziale (interessante il 30% o più della demolizione degli elementi strutturali verticali) dell'edificio.

Parametri urbanistici

Densità fondiaria pari a quella esistente.

Altezza l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Distacchi dai fabbricati non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi preesistenti. In caso di ristrutturazione con diverso sedime e sagoma o nuova costruzione 10 m DM 1444/98



Distanza dai confini pari o superiori a quelle preesistenti. In caso di nuova costruzione 10 m DM 1444/98

Arretramento dal filo strada pari o superiore a quello preesistente.

Modalità per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato

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

Demolizioni delle superfetazioni

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle singole schede di rilevazione degli edifici o ove se ne riscontri la presenza sulle aree di pertinenza, la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale. I volumi demoliti potranno essere ricollocati o riorganizzati sul lotto di pertinenza dell'edificio principale.

Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici

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

Crollo accidentale e demolizioni parziali

In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione.

Disciplina degli elementi architettonici

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

Previo parere della commissione del paesaggio o della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici sarà possibile discostarsi da quanto di seguito riportato.

COPERTURE

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

Orditura

L'orditura della copertura dovrà essere realizzata in analogia con quella esistente per quanto concerne l'andamento ed i materiali utilizzati

materiali di copertura

Dovranno essere utilizzati materiali analoghi a quelli storici esistenti.

E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

Gronde

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



Decorazioni

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

Comignoli

Ove possibile i comignoli originari dovranno essere mantenuti, o in caso d'impossibilità dovranno essere ricostruiti con la tipologia originaria presente nel nucleo antico.

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

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

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 3.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

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

MURATURE ESTERNE

Intonaci

È consentito l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" realizzata con malta a base di calce ed a granulometria differenziata e in caso di preesistenza dovrà uniformarsi per tipo e colore all'esistente storico. Sugli edifici esistenti sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche clinker; sono sempre esclusi intonaci plastici, graffiati, strollati.

E' particolarmente raccomandato l'uso di tecniche applicative riconducibili alla tradizionale applicazione, per tanto con l'esclusione d'intonaco a proiezione meccanica ad unica granulometria.

Pietra a vista

Le murature esterne costituite da pietra a vista, in edifici con tipo di rilevanza tipologica/architettonica dovranno essere recuperate e riportate allo stato originario.

zoccolatura

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

decorazioni pittoriche

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

Colorazione delle facciate

La colorazione delle facciate dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico.

AFFRESCHI

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

Le tecniche di conservazione dovranno essere specificatamente autorizzate dalle autorità competenti.



FINESTRE

forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra.

cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio. In caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento i davanzali dovranno essere in pietra non lucida.

riquadrate

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

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrate ad intonaco esistenti.

serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno, in ogni caso con sezione e disegno coerenti con contesto e preesistenze. Sono vietati serramenti del tipo monoblocco con copertura di spalle e architravi. Sono vietate tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno fare riferimento alle preesistenze o a quelle utilizzate nel nucleo antico.

PORTONI E PORTONCINI

aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originali. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere realizzata in analogia con le esistenti.

cornici

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione e lavorazione a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali.

VETRINE

E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

INSEGNE

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

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



SOLAI

È ammesso il recupero e la chiusura di solai aperti esistenti. La loro chiusura dovrà essere realizzata preferibilmente con vetrate continue da posarsi a filo interno delle murature perimetrali.

POGGIOLI E BALCONI

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

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tali elementi purché realizzati in coerenza con le preesistenze medesime.

PORTICATI E LOGGIATI

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

Per gli edifici classificati nelle schede come "ristrutturazione edilizia" è consentita la loro chiusura che potrà avvenire solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi architettonici.

SOFFITTI A VOLTA

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

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

ABBAINI

E' consentita la realizzazione d'abbaini con larghezza massima, misurata al filo esterno delle murature, non superiore a cm 150.

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

E' ammessa la realizzazione di finestre a raso falda

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

E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno.

SCALE ESTERNE

Eventuali nuovi collegamenti tra piani non potranno essere realizzati attraverso scale esterne.

RECINZIONI

Le eventuali nuove recinzioni dovranno avere preferibilmente dimensioni forme tipologie costruttive coerenti con l'impianto storico di riferimento.

L'altezza massima consentita è di 2,00 mt fatto salvo muri esistenti o allineamenti con muri esistenti se più alti.

Non è ammesso il frazionamento della corti interne fatto salvo l'utilizzo di elementi di arredo mobili.

SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la ricollocazione di eventuali superfetazioni; le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute tali. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa



alcun'edificazione sia residenziale che di servizio, esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con materiali coerenti del luogo.

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

E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne originarie.

FONTANE

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

MURATURE A SECCO

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

INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

È vietata l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici.

INSTALLAZIONE DI DEHOR PER PUBBLICI ESERCIZI

Nei nuclei antichi, previo parere della commissione del paesaggio, è consentita l'installazione di "dehor" per pubblici esercizi (intesi anche come chiusura di porticati e logge esistenti) soggetti ad autorizzazione annuale, senza che ciò possa generare diritti volumetrici oggetto di futura riconversione e dunque di potenziale incremento insediativo.

Modalità di intervento per il recupero dei nuclei storici - gradi di operatività

Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del DPR 380/2001 vengono fatte proprie dalle presenti norme e ricondotte ai vari livelli d'intervento di seguito descritti ed identificati nelle schede e tavole allegate alle presenti per ogni edificio appartenente al nucleo storico.

Qualora specifiche analisi sui manufatti paesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento se non già definita è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT ai sensi dell' art. 13 comma 14bis della l.r. 12/2005.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 1° LIVELLO

Sono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

Tale modalità di intervento è consentita sempre su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell' art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui



alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 2° LIVELLO

Per gli edifici puntualmente individuati nelle schede e in cartografia allegata alle presenti come "2° livello", oltre a quanto disposto dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001 sono ammessi gli interventi di cui all' elenco seguente. È comunque fatta salva la conservazione e recupero degli elementi architettonici riportati nei commi precedenti:

Modificazione delle destinazioni coerentemente con i disposti del presente articolo;

Miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne, senza alterazione dei profili esterni;

Rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta, delle altezze interne.

Modifiche del posizionamento delle aperture di facciata finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto/pieno.

Limitato incremento volumetrico finalizzato alla riorganizzazione di eventuali vuoti presenti nel fabbricato (es. chiusura di piccole tasche"). Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.

Riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti. Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione, fatta salva la ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione delle superfetazioni.

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

È vietata la realizzazione di corselli esterni alla sagoma dei volumi edilizi per l'accesso ai Piani interrati.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001.

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E SOPRALZI

Nei nuclei storici le possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e sopralzo sono limitate ai soli edifici per i quali le schede di rilevazione ne definiscono puntualmente l'ammissibilità.

Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Parte II, Titolo IV, Capo I delle l.r. 12/2005" la modifica di altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dovrà essere finalizzata esclusivamente ad assicurare i parametri di cui all' art. 63, comma 6 della l.r. 12/2005.

Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero dei sottotetti con prescrizioni specifiche" (sopralzi) le modificazioni di altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde dovranno rispettare le prescrizioni dettate per i singoli casi definite nelle schede di rilevazione degli edifici.

Modalità di intervento

~~Il PGT, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 individua due zone di recupero, la prima, già presente nel previgente PGT, ma non ancora avviata, in Piazza Bertoletti, e la seconda in Via C. Battisti.~~

~~In assenza di preventivi Piani attuativi, per gli edifici e per le aree libere sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti modalità e prescrizioni:~~

Restauro e risanamento conservativo



~~Vale per gli edifici, individuati negli elaborati allegati alle presenti norme, che mantengono, in tutto o in parte, le caratteristiche tipologiche e costruttive originarie ancora riconoscibili e che vanno valorizzate.~~

Ristrutturazione

~~Vale per gli edifici, individuati negli elaborati allegati alle presenti norme di più recente costruzione o per quelli che hanno già subito interventi edilizi che ne hanno pregiudicato in modo definitivo, la riconoscibilità storico-tipologica originaria.~~

Prescrizioni particolari per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo

~~Gli interventi devono seguire le seguenti indicazioni al fine di salvaguardare l'organizzazione tipologica e le caratteristiche costruttive ancora preesistenti in quanto decisive per la riconoscibilità architettonica degli edifici storici.~~

Impianto tipologico – Copertura – Facciate – Elementi architettonici

~~Non va alterato l'impianto tipologico dell'edificio, determinato dalla posizione e dalla forma delle strutture portanti.~~

~~L'orientamenti delle falde del tetto va mantenuto nello stato di fatto.~~

~~La copertura dovrà avere un'inclinazione di almeno il 30%.~~

~~Nel caso di rifacimento delle facciate si dovrà provvedere l'eliminazione di fili e cavidotti aerei che dovranno essere interrati per motivi di decoro urbano.~~

~~Per le logge e per i porticati sono ammessi interventi di chiusura esclusivamente con serramenti e vetrate trasparenti posizionati all'interno delle colonne o dei pilastri.~~

~~Le colorazioni delle facciate vanno concordate con l'Ufficio Tecnico.~~

~~Sono ammesse nuove tramezzature nei locali non voltati e senza interessare finiture di pregio quali dipinti, fregi ecc..~~

~~Vanno preservati gli elementi architettonici e decorativi esistenti sia all'esterno che all'interno degli edifici.~~

Spazi esterni

~~E' fatto obbligo di conservare integralmente le aree destinate ad orti, giardini, cortili, con il mantenimento delle piantumazioni e delle pavimentazioni tradizionali con esclusione di edificazione nel sottosuolo.~~

~~Non è ammessa l'occupazione di superficie, anche se con costruzioni smontabili, degli spazi liberi dei cortili, dei giardini e degli orti.~~

Modalità di presentazione dei progetti

~~Tutte le domande di intervento edilizio nel centro storico devono essere documentate con la rappresentazione e la descrizione dello "stato di fatto" e del "progetto" come previsto dal Regolamento Edilizio.~~

Prescrizioni particolari

~~Per l'edificio contrassegnato sito in piazza XVIII Maggio, è consentita la realizzazione di una struttura in ferro o legno il cui tamponamento dovrà essere asportabile nel periodo estivo, a copertura della terrazza, e funzionale all'attività di ristorazione.~~

~~Art. — 25 — Zone di recupero —~~

~~Il PGT individua nei "Centri storici", le seguenti zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 27 Legge 457/1978):~~

~~1 — Via Battisti — Albergo Aquila~~

~~2 — Via Bertoletti —~~

~~Ambito N° 1 — Via Battisti — Albergo Aquila~~

~~Per l'edificio ad uso ricettivo è consentito l'ampliamento "una tantum", per sopraelevazione e senza incremento della superficie coperta, nel limite massimo di mc 600,00.~~



~~Questo ampliamento ad uso alberghiero, va riservato alla realizzazione di nuove camere e servizi e si dovrà sviluppare ad un solo piano al di sopra del corpo orientale dell'edificio, a completamento della parte in lato ovest del fabbricato esistente.~~

~~E' fatto obbligo di reperire a parcheggio pubblico o di uso pubblico le aree nella misura dello standard commerciale previsto dalle presenti norme.~~

~~Eventuali autorimesse pertinenziali dovranno essere collocate nella zona fronteggiante la S.S. n. 510, l'area a verde verso il lago dovrà essere mantenuta a verde con esclusione di autorimesse pertinenziali.~~

~~Ambito N° 2 Via Bertoletti~~

~~Trattasi del raggruppamento di alcuni edifici ad uso residenziale con l'aggiunta di un corpo recente ad uso di autorimesse che ha occupato parte della corte originaria.~~

~~Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di adeguare gli spazi abitativi agli standard dimensionali previsti dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene, per i piani di recupero degli immobili situati nella zona A "Centro storico" sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di nuova costruzione, intesa questa come ampliamento dei manufatti edilizi fuori terra o interrati esistenti, nella misura massima del 10 % dei volumi esistenti purché a destinazione esclusivamente residenziale.~~

~~E' ammesso il superamento delle altezze dei fabbricati nel caso di recupero abitativo dello spazio a sottotetto purché le falde del tetto esistente siano impostate a più di 100 cm (misura media) rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, fino al raggiungimento dell'altezza minima di ml 2,40 prevista dalla LR. 12/05.~~

~~Nel caso in cui si intenda procedere alla realizzazione di un intervento di recupero con certificazione CasaClima, usufruendo dell'aumento di volume pari al 10% di quello esistente, è possibile il superamento delle altezze esistenti.~~

~~PRESCRIZIONI PARTICOLARI:~~

~~per l'edificio contrassegnato in via Cadorna valgono le seguenti prescrizioni:~~

~~il piano terra dovrà avere destinazione esclusivamente a pubblico esercizio.~~

~~per l'edificio posto sulla strettoia di via Martigango è consentita la demolizione con ricostruzione con relativo spostamento di volume tramite piano di recupero.~~

Art. 25 – Edifici di valore storico e ambientale esterni ai nuclei di antica formazione

La cartografia del Piano delle Regole identifica gli edifici di valore storico, ambientale e tipologico rilevati in fase di analisi dei catasti storici. Tali edifici si caratterizzano per la presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio meritevoli di tutela. Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con le disposizioni definite per il di operatività "restauro e risanamento conservativo - 2° livello" , nonché con le disposizioni per la "disciplina degli elementi architettonici" di cui al precedente art. 24. Per quanto concerne le destinazioni ammesse valgono si rimanda a quanto stabilito per le singole zone urbanistiche nelle quali tali edifici ricadono.



Art 26 - Zona B1 : ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Finalità e obiettivi

Riguarda gli ambiti edificati posti in prossimità dei nuclei antichi e che possiedono un impianto urbanistico consolidato.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico– Attività commerciali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali.

Parametri urbanistici

Densità fondiaria max mc/mq 1,25

Altezza max m 9,50

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m10,00

Distanze dai confini non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00

Arretramenti dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00

~~Portici e logge quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp/100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Verde profondo almeno il 30% del lotto va riservato a verde alberato non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili.

Art 26bis - Zona B2 : ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

AMPLIAMENTO DI AREA RESIDENZIALE IN VIA TASSANO.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Zona B2- Residenziale di espansione mq 562

Volumetria residenziale mc 280 + volumetria zona B1 residua

Altezza dell'edificio m 6,50 max

Verde profondo min 30 % della Zona B2

~~Portici e logge quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Riguarda gli ambiti edificati posti in prossimità dei nuclei antichi e che possiedono un impianto urbanistico consolidato.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire convenzionato o piano attuativo che preveda al cessione degli standar urbanistici previsti all'art.23 delle presenti norme.

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico– Attività commerciali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali.

Parametri urbanistici

Altezza max m 6,50

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m10,00

Distanze dai confini non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00

Arretramenti dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00

~~Portici e logge quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp/100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Verde profondo almeno il 30% del lotto va riservato a verde alberato non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili.

Art. 27 - Zona C1: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITAFinalità e obiettivi

La zona riguarda parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi al fine di consentire una ordinata espansione degli aggregati urbani nell'ambito di densità edilizie coerenti con l'intorno paesistico, oltre alla necessaria infrastrutturazione attuata mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' obbligatorio allegare al progetto viste tridimensionali degli edifici di proposti.

Trattasi dei seguenti comparti previsti nel PRG approvato con deliberazione di C.C. n.13 del 02/03/2006:

1.	Via C. Battisti	mc	3.600	(mc 1.800 residenziali, mc 1.800 per esercizi di vicinato)
3	Via Dosso	mc	3.600	
4	Via Camontaro	mc	3.200	
5	Via Molini	mc	2.500	
6	Via Cologna	mc	4.200	
7	Via Tassano	mc	1.800	
8	Via Ruchena	mc	2.700	

Le volumetrie qui indicate e poi riprese nelle norme dei singoli PA, per i comparti in parte già edificati, sono comprensive dei volumi esistenti.

Modalità di intervento

PA - Piano attuativo convenzionato esteso all'intera superficie delimitata sulle tavole dell' azionamento

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico– Attività commerciali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali.

Comparto n° 1 - Via C. BattistiObiettivi urbanistici del PA

Il progetto urbanistico di dettaglio deve prevedere:

l' allargamento e la rettifica di Via Mazzini e di Via Battisti per la realizzazione della rotonda prevista dal PGT o da quanto verrà stabilito dal progetto di iniziativa del Comune, della Comunità Montana e della Provincia, ora in fase di elaborazione, ed un marciapiede continuo della larghezza di m 1,50 a corona dell'area in oggetto;

la realizzazione di spazi per il parcheggio di autoveicoli, a gestione privata, in sotterraneo, tenuto conto che buona parte dell'area già presenta il piano a quota inferiore rispetto alle quote delle strade circostanti;

la realizzazione al piano di un nuovo parcheggio di uso pubblico, per dotare questo luogo, all'inizio del nucleo antico, di una attrezzatura necessaria, oltre che per il nuovo insediamento commerciale e residenziale, anche per ridurre il deficit del centro storico stesso;

La realizzazione di un passaggio pedonale pubblico inserito in una zona di verde pubblico di mq 500,00, in lato nord dell'area, per consentire, in questo punto, il collegamento tra Via Mazzini e Via Battisti;

la realizzazione di una fascia a verde alberato della larghezza di almeno m 2,00 su tutti i fronti stradali per mantenere la connotazione vegetazionale che il sito già offre e per trattare a viale alberato di ingresso al nucleo storico la Via Battisti ed anche la Via Mazzini.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	3.147	
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2.797	
Viabilità	mq	350	
Volumetria residenziale e commerciale	mc	3.600	max
Volumetria residenziale	mc	1.800	
Volumetria per esercizi di vicinato	mc	1.800	
Altezza dei fabbricati	m	7,50	max
Parcheggi pubblici	mq	600	min
Verde profondo	min. il	35	% della Zona C1

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc – del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

Trattandosi di un ambito in parte già edificato si specifica che il volume ammesso comprende anche quello degli edifici esistenti ed il PA potrà prevederne o la demolizione totale, oppure quella parziale.

La nuova edificazione si dovrà sviluppare in interrato per la realizzazione degli spazi a parcheggio e per i magazzini privati, mentre il piano terra verrà riservato per gli spazi a destinazione commerciale, per i parcheggi pubblici e per la fascia a verde di arredo ambientale; il primo piano verrà riservato agli spazi abitativi.

Non si formulano limitazioni dimensionali per gli spazi interrati per il parcheggio e a tale proposito il PA dovrà rispettare la limitazione della quota di "verde profondo" che appunto non può essere interessato da costruzioni in sotterraneo.



Va previsto un solo punto per l'accesso carraio al piano, o ai piani interrati, ed un solo punto, anche in posizione diversa dal primo, per l'uscita dei veicoli.

La Convenzione

La convenzione urbanistica dovrà stabilire, tra gli altri contenuti di norma, i criteri e le modalità per la realizzazione, la manutenzione e l'uso dell'area a parcheggio di uso pubblico.

Compatibilità con il PTCP

L'intervento dovrà prevedere al conformità alle disposizioni del PTCP in vigore con riferimento alla realizzazione di n. 120 stalli in sotterraneo.

Comparto n° 2 - Via Dosso

Obiettivi urbanistici del PA

Il PGT propone questo intervento a "completamento urbanistico" dell'agglomerato recentemente edificato a cavallo di Via Dosso e l'attuazione del PA consentirà di realizzare l'allargamento di Via Dosso che, consentirà di ottenere un più agevole collegamento tra l'agglomerato del "Dosso" e le attrezzature pubbliche localizzate nel centro del capoluogo.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	2735		
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	1245		
Zona SP1 - Verde privato	mq	1.050		
Viabilità	mq	440		
Volumetria residenziale	mc	2400		max
Altezza dei fabbricati	m	6,50		max
Verde profondo	min. il	35	%	della Zona C1

~~Portici e logge — quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

L'edificazione si dovrà sviluppare con edifici preferibilmente in linea e comunque posti a ridosso del lato a monte del comparto in aderenza con la limitrofa area in zona VP1 che pure fa parte del comparto.

Al fine di ottenere un adeguato inserimento ambientale sulla piana è prescritto l'arretramento della edificazione di almeno m 8,00 dal ciglio di scarpata in lato nord, verso la Valle dei Molini e di almeno m 8,00 dal ciglio di scarpata in lato ovest, verso il Lago.

Per ciglio di scarpata è da intendersi il limite della zona C1 previsto sulla cartografia di PGT.

Il comparto

Le autorimesse private

Gli spazi per il parcheggio pertinenziale, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, devono essere ricavati in sotterraneo e non sono quindi ammessi quelli a cielo libero sulle aree private le quali vanno riservate per la piantumazione dei giardini e per gli accessi pedonali agli alloggi.

E' fatto obbligo di prevedere un unico accesso carraio da Via Dosso.



Gli spazi all'aperto

E' ammessa la realizzazione di una sola piscina scoperta per l'intero complesso.

Gli spazi all'aperto vanno attrezzati e mantenuti a giardino alberato e non possono essere occupati da nessun tipo di attrezzature o di costruzioni accessorie anche se smontabili.

Va ridotto al minimo l'impatto visivo delle opere necessarie per urbanizzare il nuovo ambito edificatorio e pertanto il progetto del PA dovrà specificare i materiali, gli impianti e tutte quelle opere di finitura che verranno impiegati negli spazi scoperti.

La convenzione

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l'allargamento e la rettifica di Via Dosso e la realizzazione completa del tratto stradale fronteggiante il comparto.

A carico del Lottizzante vanno previste tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Comparto n° 3 - Via Dosso

Obiettivi urbanistici del PA

Il PGT propone questo intervento a "completamento urbanistico" dell'agglomerato recentemente edificato a cavallo di Via Dosso e l'attuazione del PA consentirà di realizzare l'allargamento di Via Dosso che, consentirà di ottenere un più agevole collegamento tra l'agglomerato del "Dosso" e le attrezzature pubbliche localizzate nel centro del capoluogo.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	3000		
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2720		
Zona SP1 - Verde privato	mq	280		
Viabilità	mq	0		
Volumetria residenziale	mc	1.200	max	
Altezza dei fabbricati	m	6,50		max
Verde profondo	min. il	35	%	della Zona C1

~~Portici e logge — quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp/100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

L'edificazione si dovrà sviluppare con edifici preferibilmente in linea e comunque posti a ridosso del lato a monte del comparto in aderenza con la limitrofa area in zona VP1 che pure fa parte del comparto.

Al fine di ottenere un adeguato inserimento ambientale sulla piana è prescritto l'arretramento della edificazione di almeno m 8,00 dal ciglio di scarpata in lato nord, verso la Valle dei Molini e di almeno m 8,00 dal ciglio di scarpata in lato ovest, verso il Lago.

Per ciglio di scarpata è da intendersi il limite della zona C1 previsto sulla cartografia di PGT.

Il comparto

Le autorimesse private



Gli spazi per il parcheggio pertinenziale, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, devono essere ricavati in sotterraneo e non sono quindi ammessi quelli a cielo libero sulle aree private le quali vanno riservate per la piantumazione dei giardini e per gli accessi pedonali agli alloggi.

E' fatto obbligo di prevedere un unico accesso carraio da Via Dosso.

Gli spazi all'aperto

E' ammessa la realizzazione di una sola piscina scoperta per l'intero complesso.

Gli spazi all'aperto vanno attrezzati e mantenuti a giardino alberato e non possono essere occupati da nessun tipo di attrezzature o di costruzioni accessorie anche se smontabili.

Va ridotto al minimo l'impatto visivo delle opere necessarie per urbanizzare il nuovo ambito edificatorio e pertanto il progetto del PA dovrà specificare i materiali, gli impianti e tutte quelle opere di finitura che verranno impiegati negli spazi scoperti.

La convenzione

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l'allargamento e la rettifica di Via Dosso e la realizzazione completa del tratto stradale fronteggiante il comparto.

A carico del Lottizzante vanno previste tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Comparto n° 4 - Via Camontaro

Obiettivi urbanistici del PA

Tenuto conto che l'area è in parte già edificata, anche con manufatti in precarie condizioni igienico-edilizie, a ridosso dell'ambito recentemente edificato di Via Camontaro in un punto nel quale è necessario allargare la strada e ottenere spazi per parcheggi pubblici, con l'attuazione del PA si dovranno realizzare :

1. L' allargamento e la rettifica di Via Camontaro su tutto il fronte del comparto in quanto trattasi di un tratto stradale in curva, con limitata larghezza e di effettiva pericolosità per il transito dei veicoli e dei pedoni.
2. La riorganizzazione del piccolo comparto con l'incremento della volumetria esistente e la demolizione dei manufatti incongrui.
3. La realizzazione di uno spazio a parcheggio pubblico in questo punto della Via Camontaro, ora carente di tale attrezzatura.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	2.805	
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2.278	
Viabilità	mq	200	
Zona SP4 – Parcheggi pubblici	mq	200	
Volumetria residenziale	mc	3.200	max
Altezza dei fabbricati	m	6,50	max



Verde profondo min. il 35 % della Zona C1

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteria progettuali da sviluppare con il PA

E' fatto obbligo di prevedere gli spazi per il parcheggio pertinenziale in sotterraneo ed al di sotto degli spazi abitativi con un unico accesso da Via Camontaro.

Questo accesso dovrà essere realizzato in corrispondenza dello spazio per il parcheggio pubblico in modo da concentrare in un solo punto la connessione carraia con Via Camontaro sia per l'area a parcheggio di uso pubblico che per i lotti privati.

La convenzione

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l' allargamento e la rettifica di Via Camontaro e la realizzazione completa del tratto stradale fronteggiante il comparto.

Dovrà essere previsto il rimborso delle spese sostenute dal comune per l'allargamento di via Camontaro.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire, tra gli altri contenuti di norma, i criteri e le modalità per la realizzazione, la manutenzione e l'uso dell'area a parcheggio di uso pubblico.

Comparto n° 5 - Via Molini -

Obiettivi urbanistici del PA

1. Realizzazione del nuovo tratto stradale previsto dal PGT che collega Via Molini con Via Diaz (quest' ultima già in fase di allargamento), in modo da connettere tra di loro queste parti del territorio urbanizzato.
2. Cessione di parte dell'area, per aumentare la dotazione di quella adiacente, ad uso della Scuola Materna.
3. Realizzazione del parcheggio pubblico al margine del centro storico, attualmente carente di tali attrezzature.
4. Realizzazione di una nuova edificazione ad uso abitativo nella parte più pianeggiante del comparto e tale da non pregiudicare il quadro ambientale nel quale si inserisce.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	5.674	
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2.000	
Zona SA - Salvaguardia ambientale	mq	1.500	
Viabilità	mq	843	
Zona SP1 - Servizi pubblici scolastici	mq	1.078	
Zona SP4 - Parcheggi pubblici	mq	253	
Volumetria residenziale	mc	2.500	max
Altezza dei fabbricati	m	6,50	max
Verde profondo	min	35	% della Zona C1

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteria progettuali da sviluppare con il PA

Gli spazi per il parcheggio pertinenziale vanno previsti in sotterraneo ed al di sotto degli spazi abitativi e con un unico accesso dalla nuova strada di PGT.



La Convenzione

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell' area prevista dal PGT ad uso della Scuola Materna e dell'area per la realizzazione del nuovo tratto stradale.

La convenzione dovrà stabilire se mettere a carico del Lottizzante la realizzazione del nuovo tratto stradale.

Nel caso l'opera sia posta a carico del Lottizzante, e in tutto o in parte, il relativo costo va considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire i criteri e le modalità per la realizzazione, la manutenzione e l'uso dell'area a parcheggio di uso pubblico.

Comparto n° 6 - Via Cologna

Obiettivi urbanistici del PA

Trattasi di un ambito già edificato con la presenza di un edificio a struttura prefabbricata a destinazione produttiva e di un corpo adiacente a struttura tradizionale destinato ad uffici, abitazione e servizi.

Gli edifici sono attualmente dismessi ed il PA ha l'obiettivo di formulare il progetto urbanistico di dettaglio che preveda per intero la destinazione residenziale del comparto tramite gli interventi edilizi nei limiti e con le modalità più sotto specificati.

L'impatto ambientale che il capannone prefabbricato provoca al quadro paesistico dell'entroterra di Sulzano è particolarmente negativo in quanto il grosso manufatto presenta una tipologia edilizia totalmente estranea alle caratteristiche morfologiche del luogo ed è interamente visibile e anche da lontano.

Il PA ha l'obiettivo di formulare una proposta architettonica in grado di migliorare decisamente la situazione ambientale attuale.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	3.152	
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	1.500	
Viabilità	mq	1.342	
Zona SP3 - Verde pubblico	mq	106	
Zona SP4 - Parcheggi pubblici	mq	204	
Volumetria residenziale	mc	4.200	max compreso l'esistente
Altezza dell'edificio	m	8.50	max

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

Il PA deve prevedere la demolizione del capannone industriale e degli spazi accessori (tettoie, ripostigli, ecc.) ed eventualmente interventi ristrutturativi, se necessari, per l'edificio con uffici ed abitazione esistente.

L'intera nuova edificazione deve essere posizionata all'interno dell'ambito classificato Zona C1 sul PGT nei limiti dimensionali più sopra esposti.



Gli spazi per il parcheggio pertinenziale, e nella misura minima di mq1,00 ogni mc 10,00 del volume fuori terra, vanno ricavati all'interno del perimetro della superficie coperta.

Per motivi di tipo ambientale e paesistico non è ammesso ricavare questi spazi in copertura dell'edificio.

Gli spazi esterni vanno utilizzati per la viabilità e per il parcheggio di uso pubblico.

Tenuto conto che il perimetro del PA comprende aree classificate in zona SP3 - Verde pubblico derivanti da precedenti convenzionamenti non ancora conclusi, il progetto urbanistico dovrà valutare l'opportunità di ribadire la presenza oppure di prevederne la monetizzazione e l'utilizzazione di questi spazi per migliorare la viabilità che oltretutto costituisce accesso alle aree edificate più a monte.

Prescrizione obbligatoria: per motivi ambientali e paesistici è prescrittiva la costruzione del tetto verde.

La convenzione

Qualora il PA non preveda l'attrezzamento a verde pubblico delle aree in Zona SP3, o le preveda in misura minore rispetto quanto previsto nel "dimensionamento", la convenzione dovrà commisurarne la monetizzazione.

Comparto n° 7 - Via Tassano

Obiettivi urbanistici del PA

Formulare una proposta insediativa a limitata densità che consolidi l'agglomerato residenziale che si è sviluppato in località Cologna.

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	4.163		
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2.693		
Viabilità	mq	150		
Zona SA - Salvaguardia ambientale	mq	1.320		
Volumetria residenziale	mc	1.800	max	
Altezza dell'edificio	m	6.50	max	
Verde profondo	min	40	%	della Zona C1

~~Portici e logge - quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

Il progetto urbanistico deve prevedere una edificazione che si sviluppi lungo l'asse longitudinale del pianoro.

L'edificazione va addossata il più possibile al piede della scarpata a monte ed allontanata il più possibile dal ciglio di scarpata a valle.

Va pertanto ricercata una soluzione architettonica con il corpo edilizio di limitata larghezza.

L'ambito in zona SA va mantenuto nella situazione odierna di scarpata naturale a coltivo e non va interessato da interventi edilizi tranne che per la eventuale realizzazione dell'unico accesso carraio ammesso per il comparto.

Va previsto un solo accesso carraio dalla Via Tassano e gli spazi per il parcheggio pertinenziale devono essere in sotterraneo.

La convenzione



La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l' allargamento e la rettifica di Via Tassano e la realizzazione completa del tratto stradale fronteggiante il comparto.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire, tra gli altri contenuti di norma, i criteri e le modalità per la eventuale realizzazione di parcheggi ad uso pubblico.

Comparto n° 8 - Via Ruchena

Obiettivi urbanistici del PA

Formulare una proposta insediativa a limitata densità che consolida l'agglomerato che si è sviluppato in località Cologna a partire dal primo insediamento della "Cooperativa".

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie complessiva	mq	4.608		
Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	3.008		
Viabilità	mq	200		
Zona SP3 - Verde pubblico	mq	1.400		
Volumetria residenziale	mc	2.700	max	
Altezza dell'edificio	m	6,50	max	
Verde profondo	min	40	%	della Zona C1

~~Portici e logge quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Criteri progettuali da sviluppare con il PA

Va previsto un solo accesso carraio da Via Ruchena e gli spazi per il parcheggio pertinenziale devono essere in sotterraneo.

La convenzione

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per l' allargamento e la rettifica di Via Ruchena e la realizzazione completa del tratto stradale fronteggiante il comparto.

La convenzione inoltre dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area in Zona SP3.

Nuovi comparti previsti (vedi schede dei comparti di trasformazione)

Art. 28 - Zona C2 : ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – COMPARTI GIA' EDIFICATI E/O GIA' CONVENZIONATI -

La zona riguarda ambiti già edificati o in corso di realizzazione o ancora da realizzare in virtù di Piani Attuativi già convenzionati in attuazione del previgente PGT.

Finalità e obiettivi



Confermare le previsioni dimensionali, le prescrizioni e gli obblighi assunti nelle convenzioni dei PA in essere e disciplinare gli interventi ammissibili per gli edifici realizzati nei comparti già ultimati e collaudati.

Trattasi dei comparti individuati con lettera (A -B - C) sulle tavole dell'azzonamento e più precisamente:

A - Comparto	Via Camontaro
B - Comparto	Via Dosso
C - Comparto	Via Camontaro - Dosso
D - Comparto	Via Dosso
E - Comparto	Via Alighieri
F - Comparto	Via Cologna
G - Comparto	Via Cologna
H - Comparto	Via Cologna - Cooperativa
I - Comparto	Via Cologna
L - Comparto	Via Tassano
M - Comparto	Via Ruchena
N - Comparto	Via Ruchena
O - Comparto	Via Martignago
P - Comparto	Via Martignago

Modalità di intervento

Per i PA non ancora completati e collaudati, valgono gli obblighi contenuti ed assunti nelle relative convenzioni urbanistiche già stipulate.

Per gli edifici e per gli spazi esterni contenuti nei PA completati e collaudati è ammesso l'intervento edilizio diretto nei limiti e con le modalità più sotto descritti.

Il 30% della superficie del comparto deve essere destinata a verde profondo.

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico– Attività commerciali..

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali.

Prescrizioni particolari

Per il comparto - O - è consentita la realizzazione di porticati, in supero della superficie coperta di progetto del PA, fronteggianti gli ingressi degli alloggi esistenti, con dimensione in pianta non superiore a mq 15,00 cadauno.

Il porticato deve avere tre lati liberi con struttura della copertura in legno e manto in coppi.

Per il comparto - E – valgono le norme e le destinazioni d'uso previste nella convenzione urbanistica in essere, che prevede tra l'altro, la realizzazione di mc 1500 con destinazione non residenziale, ma a carattere commerciale, pubblici esercizi, attività ricettive, attrezzature collettive, studi professionali e



artigianato di servizio. Tale destinazione dovrà essere mantenuta anche successivamente alla scadenza della convenzione.

Art. 29 - Zona C3 : ZONA DI ESPANSIONE TURISTICO – RICETTIVA

Finalità e obiettivi

La zona riguarda parti del territorio limitrofe ad aree già attrezzate con pubblici esercizi e destinate a nuovi insediamenti turistico-ricettivi al fine di aumentare la dotazione ricettiva di Sulzano.

Trattasi di due comparti individuati con lettera sulla tavola dell'azzonamento e più precisamente :

R - Comparto Via Vertine

S - Comparto Via Camontaro

Modalità di intervento

PA - Piano attuativo convenzionato esteso all'intera superficie delimitata sulle tavole dell'azzonamento.

Destinazione d'uso principale

Attività ricettive e pubblici esercizi

Alberghi,ostelli,campeggi, locande, ristoranti, trattorie, bar, case-albergo.

Destinazione d'uso complementare

Alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'attività della dimensione massima di mc 350,00 da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto

Destinazione d'uso non ammissibile

Attività agricole – Attività artigianali – Attività commerciali.

Cambi di destinazione d'uso

Per il comparto "R via Vertine", previa corresponsione di una quota connessa ai servizi aggiuntivi di qualità pari a n. 5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale mediante permesso per costruire convenzionato.

Prescrizioni particolari

Per i due comparti valgono i dimensionamenti, le prescrizioni e gli obblighi contenuti ed assunti nelle relative convenzioni urbanistiche già stipulate.

Art. 30 - Zona D2 : ZONA ARTIGIANALE ESISTENTE

Finalità e obiettivi

Il PGT conferma la presenza di aree edificate con insediamenti produttivi di piccolo taglio e con la presenza della abitazione dell'imprenditore e degli uffici di pertinenza, in quanto supporto economico ed occupazionale della comunità.

Modalità di intervento :



Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Attività artigianali- Attività commerciali

Destinazione d'uso complementare

Alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'azienda nella misura di un solo alloggio con volume max di mc 300 per ciascuna unità produttiva, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Destinazione d'uso non ammissibile

Attività agricole – Attività ricettive.

Parametri urbanistici

Densità fondiaria mc/mq 3,00 max

Altezza m 7,50 max

Slp per ciascuna unità produttiva mq 250,00 min

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00

Distanze dai confini non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00

Arretramento dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiori a m 5,00

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del solo volume ad uso residenziale~~

Prescrizioni particolari

Il 15% del lotto va riservato a verde alberato non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni di nessun tipo.

Per l'ambito in zona D2 in Via Tassano non è consentita la realizzazione di ulteriori alloggi ad uso abitativo e ciò neppure a seguito di eventuali frazionamenti dell'immobile artigianale esistente.

Art. 31 - Zona D3 : ZONA COMMERCIALE ESISTENTE

Finalità e obiettivi

Il PGT conferma la presenza di aree edificate con insediamenti ad uso commerciale con la presenza della abitazione del conduttore e degli uffici di pertinenza, in quanto supporto economico ed occupazionale della comunità.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Attività commerciali

Esercizi di vicinato e media struttura di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio.

Destinazione d'uso complementare



Alloggio per il proprietario o per il conduttore dell'esercizio commerciale nella misura di un solo alloggio con volume max di mc 300 per ciascuna unità commerciale, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Destinazione d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali – Attività ricettive

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,90 (Slp/lotto) max

Altezza m 10,00 max

Rapporto di copertura 50% max

Slp per ciascuna unità commerciale esercizi di vicinato:mq 150 max
medie strutture: mq 1.500 max

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00 rispetto gli edifici esterni al lotto

Distanze dai confini non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00

Arretramento dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiori a m 5,00

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del — solo volume ad uso residenziale~~

Prescrizioni particolari

Il 15% del lotto va riservato a verde alberato non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni di nessun tipo.

Per l'ambito in zona D3 in Via Tassano non è consentita la realizzazione di ulteriori alloggi ad uso abitativo e ciò neppure a seguito di eventuali frazionamenti dell'immobile commerciale esistente.

Art. 32 - Zona VP1 : VERDE PRIVATO

Finalità e obiettivi

Trattasi di ambiti già edificati a prevalente uso abitativo con tipologia edilizia della casa isolata, anche con più alloggi, circondata da giardino privato, ma anche di ambiti non edificati ma di pertinenza di edifici residenziali limitrofi.

Obiettivo del PGT è di preservare tale connotazione in quanto contribuisce a caratterizzare sotto il profilo ambientale e paesistico gli insediamenti collocati in prossimità dei centri abitati.

Al fine di consentire limitati interventi costruttivi atti a migliorare la funzionalità degli edifici sotto il profilo distributivo, oppure per adeguarli a nuove necessità insediative, il PGT prevede la possibilità di un incremento volumetrico "una tantum" di mc 150 per ciascun edificio esistente nella zona.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi – Servizi e attrezzature di uso pubblico.

Destinazioni d'uso non ammissibili



Attività agricole – Attività artigianali – Attività commerciali.

Prescrizioni

Possibilità di incremento volumetrico per gli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti condizioni:

Intervento edilizio ammesso ampliamento e/o sopraelevazione.

Volumetria aggiuntiva mc 150,00 max.

Altezza m 9,50 max

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00

Distanze dai confini non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00.

Arretramento dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiori a m 5,00.

~~Portici e logge – quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del nuovo volume.~~

Verde profondo almeno il 30% del lotto va riservato a verde alberato

Prescrizioni particolari

Per gli edifici contrassegnati con asterisco sulla tavola dell'azzonamento non è ammesso l'intervento di ampliamento per la vincolistica idrogeologica in vigore.

[Norma speciale per il conseguimento della sostenibilità ambientale e paesistica dell'attività incongrue alle finalità e obiettivi](#)

In tutti gli ambiti classificati come verde privato è consentito il permanere di attività in essere alla data di adozione della presente variante. Eventuali adeguamenti e interventi necessari allo svolgimento delle attività dovranno essere vincolati alla formazione delle condizioni di sostenibilità paesistico ambientali necessarie. In sede di presentazione delle istanze di intervento dovrà essere sottoscritto impegno formale al ripristino delle condizioni originarie in caso di cessazione delle attività esistenti.

Art. 33 - Zona VP2 : VERDE PRIVATO DELLA FASCIA A LAGO AREA DI INEDIFICABILITA'

Finalità e obiettivi

Trattasi della fascia rivierasca lambita dal lago e delle aree edificate collocate immediatamente a monte della strada litoranea e connotate dalla presenza di ampi spazi a giardino privato, che nell'insieme caratterizzano sotto il profilo paesistico questa parte del territorio comunale.

La zona è particolarmente significativa per la presenza di un edificato rado con diversi episodi architettonici di grande pregio, espressivi dei primi insediamenti turistico residenziali del Lago databili al primo novecento, unitamente ai giardini dotati di ricca vegetazione ornamentale.

La stretta integrazione tra l'aspetto vegetazionale e l'architettura delle ville crea un esteso ambito caratterizzato da forte omogeneità e connotativo per il litorale sebino.

Obiettivo del PGT è di preservare la configurazione insediativa esistente e di valorizzare la qualità degli spazi scoperti.

Modalità di intervento



Intervento edilizio diretto limitato al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Non sono ammessi incrementi delle superfici coperte, del volume e dell'altezza e ciò sia per l'edificio principale che per gli eventuali fabbricati accessori esistenti.

Destinazione d'uso principale

Residenza.

Destinazione d'uso complementare

Attività ricettive e pubblici esercizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività agricole – Attività artigianali – Attività commerciali.

Prescrizioni

Gli interventi edilizi vanno eseguiti nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dei materiali e delle decorazioni di finitura utilizzati originariamente in modo da non alterarne arbitrariamente la loro estetica.

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte con dimensione massima di mq 50,00 solo nei lotti già edificati e nel limite di un intervento per edificio.

Le piscine sono consentite purché siano salvaguardate le alberature esistenti aventi diametro del fusto superiore a cm 20.

Prescrizioni particolari

Per l'edificio contrassegnato in via C. Battisti n.110 è consentita la realizzazione di una struttura aperta di 60 mq da utilizzare come posto auto a carattere pertinenziale.

La copertura dovrà collocarsi nella zona retrostante la villa esistente, non debordare rispetto alla sagoma dell'edificio, essere realizzata principalmente in ferro battuto e armonizzarsi con il contesto esistente ritenuto di particolare pregio.



PERMESSI PER COSTRUIRE CONVENZIONATI

PCC-1 – Per gli immobili indicati con la sigla PCC 1 è consentita una potenzialità edificatoria aggiuntiva ai volumi esistenti per un max di 600 mc a destinazione residenziale o comunque per destinazioni compatibili.

I fabbricati esistenti potranno essere oggetto di ristrutturazione ai sensi del DPR 380/2001.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a mt 6.

In sede di PCC dovrà essere prevista la realizzazione e cessione degli standard urbanistici per una superficie di circa 830 mq così come indicato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'eventuale ridefinizione delle quota degli standard da cedere se approvate con parere della Giunta Comunale non costituiranno variante alle presenti norme.

Art. 34 - Zona E : AGRICOLA

Finalità e obiettivi

Ambiti di interesse agronomico ove le attività produttive agrarie e zootecniche sono inserite in un contesto ambientale di pregio, che, insieme agli ambiti boscati, inseriti in zona di salvaguardia ambientale, caratterizzano e determinano la connotazione paesistica della conca morenica di Sulzano.

Obiettivo del PGT è di riservare i pianori a coltivo all uso agricolo e di consolidare la permanenza sul territorio dei conduttori e delle loro attrezzature agricole.

In particolare tenuto conto delle valutazioni del Piano paesistico, che indica la parte del territorio a valle della strada statale e sino al bordo del lago quale ambito di maggiore criticità rispetto i pianori agricoli a monte della strada, la norma differenzia i parametri urbanistici nei due ambiti citati riducendo la possibilità edificatoria nell'ambito a valle per la salvaguardia paesistica del territorio.

Inoltre le aree a valle della statale sono prevalentemente utilizzate per la coltivazione dell'ulivo, la quale non richiede particolari attrezzature edilizie, e sono utilizzate in misura inferiore, rispetto quelle a monte, per l'allevamento zootecnico e per la produzione del foraggio.

Tenuto conto poi che negli ambiti agricoli sono presenti edifici residenziali sparsi i quali tuttavia non pregiudicano la valenza paesistica di questi luoghi, dato che si tratta di edifici prevalentemente monofamiliari e con aree di pertinenza a connotazione agricola, il PGT ne conferma la destinazione in atto.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto nei limiti e con le modalità più sotto esposti e fatti salvi i dispositivi stabiliti dal Titolo III., Capo X de R.L.I.

Destinazione d'uso principale

Attività agricola.

Destinazione d'uso complementare

Residenza, in quanto già presente nella zona agricola.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Attività artigianali - Attività commerciali - Attività ricettive e pubblici esercizi.

prescrizioni per gli ambiti ~~a monte della SS 51~~

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi e/o di ampliamento degli edifici esistenti sia a scopo abitativo



che per le attrezzature produttive è di mq 10.000. Tale superficie è reperibile sommando terreni localizzati nel comune di Sulzano ~~ed eventuali terreni contigui ai precedenti localizzati in comuni confinanti.~~

Computando i volumi e la consistenza delle attrezzature già esistenti, per la realizzazione o per l'ampliamento delle abitazioni al servizio della azienda agricola e per la realizzazione o per l'ampliamento delle attrezzature produttive valgono i seguenti:

Parametri urbanistici

Abitazioni

Densità fondiaria

~~mc/mq 0,015 max fino ad un massimo di 150 m² di SIp.~~

-0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;

-0,01 mc/ma per max 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno a pascolo o a prato pascolo permanente;

-0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Altezza m 7,50 max

Distacchi dai fabbricati pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00

Distanze dai confini non inferiore a m 10,00

Arretramenti dal filo strada non inferiore a m 10,00 tranne il caso della sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore, per il quale caso è ammesso mantenere l'allineamento esistente

~~Portici e logge quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp/100 mc del solo volume residenziale.~~

Attrezzature produttive

Rapporto di copertura

mq/mq ~~0,035~~ 0,10 per attrezzature ed infrastrutture produttive

mq/mq 0,10 per le serre

Altezza m 7,50 max

Distanze dai confini non inferiore a m 10,00

Arretramenti dal filo strada non inferiore a m 20,00 tranne il caso di ampliamento di edifici esistenti a distanza inferiore, per i quali è ammesso mantenere l'allineamento esistente.

Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA, nonché vale il principio di congruenza con il paesaggio rurale di cui all' art. 59 comma 4 della l.r. 12/2005.

~~b) prescrizioni per gli ambiti a valle della SS 510~~

~~La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi e/o di ampliamento degli edifici esistenti sia a scopo abitativo che per le attrezzature produttive è di mq 30.000.~~

~~Computando i volumi e la consistenza delle attrezzature già esistenti, per la realizzazione o per l'ampliamento delle abitazioni al servizio della azienda agricola e per la realizzazione o per l'ampliamento delle attrezzature produttive valgono i seguenti:~~

~~Parametri urbanistici~~

~~Abitazioni~~

~~Densità fondiaria~~

~~mc/mq 0,015 max fino ad un massimo di 150 m² di SIp.~~

~~Altezza~~ m 7,50 max

~~Distacchi dai fabbricati~~ pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00

~~Distanze dai confini~~ non inferiore a m 10,00

~~Arretramenti dal filo strada non inferiore a m 10,00 tranne il caso della sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore, per il quale caso è ammesso mantenere l'allineamento esistente~~



~~Portici e logge — quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp/100 mc del solo volume residenziale~~

~~Attrezzature produttive~~

~~Rapporto di copertura — mq/mq 0,02 max; per le serre max mq/mq 0,07~~

~~Altezza — m 7,50~~

~~Arretramenti dal filo strada — non inferiore a m 20,00 tranne il caso di ampliamento di edifici esistenti a distanza inferiore, per i quali è ammesso mantenere l'allineamento esistente.~~

~~Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA.~~

c) prescrizioni per gli allevamenti zootecnici.

Non è ammessa la realizzazione di nuove stalle per l'allevamento dei bovini con più di 30 capi e neppure porcilaie e pollai in grado di accogliere un numero di capi superiore a quelli normalmente utilizzati per soddisfare il fabbisogno domestico.

Le eventuali nuove stalle, porcilaie e pollai dovranno prevedere l'allevamento del bestiame in modo tradizionale e le dimensioni delle stesse vanno comunque rapportate al numero dei capi di bestiame allevabile in funzione della produzione di foraggio e di mangimi ricavati dalla azienda sita in loco.

Non sono pertanto ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi nei quali l'alimentazione degli animali prescinde, in tutto o in parte dai foraggi e dai mangimi ricavabili dal fondo agricolo annesso.

Sotto il profilo territoriale gli allevamenti zootecnici e le concimaie vanno collocati in modo da non arrecare disturbo agli insediamenti residenziali circostanti e la loro localizzazione deve tenere conto del regime dei venti affinché la emissione di odori sgradevoli non interessi gli ambiti residenziali.

In particolare il deposito temporaneo del letame maturo sul terreno nudo deve prevedere gli accorgimenti necessari ad evitare lo sversamento di percolanti nel reticolo scolante ed essere effettuato ad una distanza dal reticolo idrico e dalle strade di almeno m 40 ed in assenza di falda affiorante.

d) prescrizioni per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo

1. edifici a destinazione residenziale, turistico e ricettiva alla data di prima approvazione del PGT

Per gli edifici a destinazione residenziale, ~~individuati negli elaborati allegati al Piano delle Regole già riconosciuti da documentazione comprovata alla data di prima approvazione del PGT~~ è ammessa la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale, turistico, e pubblici esercizi.

~~A condizione che alla data di adozione del PGT gli immobili oggetto della bollinatura non siano oggetto di abusi edilizi.~~

Al fine di consentire eventuali riattamenti funzionali, è ammesso "una tantum" l'intervento di ristrutturazione edilizia con incremento del volume esistente secondo i seguenti:

Parametri urbanistici

Volumetria aggiuntiva 20% del volume esistente e sino ad un massimo di mc150,00 per edificio

Destinazioni d'uso ammesse Residenziale, turistica, ricettiva, pubblici esercizi

Attività costruttive ammesse Ampliamento Sopraelevazione

Altezza m 7,50 max

Distacchi dai fabbricati Pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00

Distanze dai confini Non inferiori ad H/2 con minimo di m 5,00



Arretramento dal filo strada Pari ad H/2, comunque non inferiori a m 5,00

~~Portici e logge~~ ~~Quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp /100 mc del solo nuovo volume residenziale~~

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento gli edifici che in forza dei precedenti PRG/PGT si sono già ampliati.

Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA.

2. Edifici rustici per attrezzature produttive agricole, ma non più adibiti ad uso agricolo alla data di prima approvazione del PGT.

Per gli edifici esistenti, ~~ora~~ non più utilizzati quali "attrezzature produttive agricole" alla data di prima approvazione del PGT, ~~individuati negli elaborati allegati al Piano delle Regole~~ è ammesso l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale, turistico, e pubblici esercizi alle seguenti condizioni:

Prescrizioni

Al fine di dotare gli edifici di spazi per la realizzazione dei servizi igienici è ammesso "una tantum" l'incremento volumetrico fino a mc 45,00 da collocare preferibilmente interrato a monte per gli edifici collocati su terreni in pendio, oppure, se fuori terra, in aderenza all'edificio e tale da integrarsi architettonicamente in modo congruo rispetto la situazione morfologica di giacitura dell'edificio preesistente.

L'intervento di ampliamento può avvenire sia in sopraelevazione che in aderenza all'edificio esistente; a tale riguardo valgono i seguenti parametri urbanistici:

Destinazioni d'uso ammesse **Residenziale, turistica, ricettiva, pubblici esercizi**

Altezza m 7,50 max

Distacchi dai fabbricati m 10,00 min

Distanze dai confini m 10,00 min

Arretramento dal filo strada m 10,00 min

Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA.

3. Edifici dismessi dall'attività agricola - norma generale

Per gli edifici dismessi dall'attività agricola non ricadenti nei casi di cui sopra (ovvero già dismessi alla data di adozione delle presenti norme), valgono le finalità e modalità di recupero di cui ai precedenti commi 1 e 2 a condizione che la dismissione degli immobili sia intervenuta da più di 10 anni, da certificare con comprovata documentazione.

Nel caso il progetto di rivalorizzazione con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 300 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri abitanti.



e) prescrizione per la realizzazione di deposito di attrezzi e/o ricovero animali

~~Viene ammessa la realizzazione di nuovi piccoli edifici, da utilizzare esclusivamente per il ricovero degli attrezzi agricoli o per il ricovero degli animali, solo nel caso il fondo agricolo non disponga di tale attrezzatura ma risulti necessaria per la conduzione agricola e/o per l'allevamento di animali.~~

~~I nuovi ricoveri possono essere realizzati anche se sul sito esiste un edificio purché lo stesso non sia dotato o dotato di tale attrezzatura.~~

~~Dovrà essere prodotto atto di vincolo fra la costruzione e il lotto di pertinenza, con divieto di trasferimento della proprietà separato dal deposito e/o ricovero realizzato su di essa.~~

~~La realizzazione deve rispettare i seguenti parametri:~~

~~Superficie di pertinenza in Zona E _____ mq 3.000 min~~

~~Dimensione massima in pianta _____ mq 15,00 (3,00 x 5,00)~~

~~Copertura a due falde~~

~~Altezza _____ m 2,60 max in colmo~~

~~Distacchi dai fabbricati _____ m 10,00 min~~

~~Distanze dai confini _____ m 10,00 min~~

~~Arretramento dal filo strada _____ m 10,00 min~~

~~Caratteristiche costruttive e prescrizioni particolari:~~

~~La realizzazione va effettuata con la platea di fondazione, anche in calcestruzzo, della dimensione massima pari all'ingombro esterno dell'edificio e con funzione di pavimento interno senza altri rivestimenti.~~

~~La costruzione va realizzata in legno o in muratura tradizionale senza coibentazione, intonacata al semicivile e senza tinteggiatura.~~

~~La copertura va realizzata in legno e manto di coppi.~~

~~Va realizzato un solo serramento per l'accesso, di dimensione massima di m1,50 x 2,00 in legno con aerazioni ricavate nel serramento stesso; non vanno previste altre aperture (finestre).~~

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi, la conservazione del legname e/o il ricovero di animali. Tali manufatti dovranno avere dimensione di superficie coperta di mq 10 ogni 3.000 mq di superficie agricola / salvaguardia ambientale fino ad un max di mq 20 con altezza massima di m 2,60 ed essere realizzati in pietrame, in legno o misto pietrame e legno con copertura in legno e coppi o tecniche tradizionali dei luoghi. È altresì ammessa la realizzazione di un porticato aperto su tre lati avente superficie pari al 50% di quella coperta di cui al paragrafo precedente. Tali manufatti dovranno essere posizionati e realizzati cercando di ottenere la minima visibilità. Per i manufatti esistenti destinati a deposito attrezzi è ammessa la ristrutturazione con eventuale ampliamento secondo i limiti di cui sopra.

Tali manufatti sono soggetti a permesso per costruire convenzionato che definirà la gestione e la manutenzione di parti agricole e boschive da assoggettare a atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile. La richiesta di PCC sarà consentita anche per soggetti non aventi le caratteristiche di cui al Titolo III Parte II della l.r. 12/2005.

PRESCRIZIONI PER ALLEVAMENTI

Le stalle con più di n. 40 capi tra bovini e suini che praticano un allevamento non di tipo tradizionale con alta produzione di liquami, potranno dotarsi di impianto di trattamento e depurazione dei liquami possibilmente con produzione di biogas ad uso aziendale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER DEPOSITI ATTREZZI AGRICOLI



~~E vietata la costruzione di depositi attrezzi agricoli che non siano interrati.~~

Art. 34bis – EDIFICI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NS1 - località Predabbio è ~~consentito un ampliamento~~ consentita l'edificazione di un immobile a carattere residenziale per un massimo di mc ~~250 300 CasaClima classe A~~, previa cessione o servitù dell'area ove è individuata la sorgente/serbatoio e relativa strada d'accesso. ~~Il fabbricato dovrà essere posizionato a valle del serbatoio in prossimità del confine di proprietà lato ovest~~ Al fine di valutare il posizionamento del fabbricato di nuova realizzazione il progetto dovrà essere corredato da analisi paesistica di contesto nonché della valutazione di incidenza da sottoporre al parere della commissione del paesaggio nonché della Giunta Comunale.

NS2 località PERO - è consentito un ampliamento carattere residenziale per mc 600. L'intervento dovrà essere subordinato alla sistemazione della strada comunale di via Pero e dovrà attivarsi mediante Permesso per Costruire Convenzionato. La collocazione dei nuovi volumi dovrà avvenire all'interno dei lotti di pertinenza degli immobili esistenti (foglio 1 mapp. 5910 – 626).

~~località Predabbio è consentito un ampliamento a carattere residenziale in sopraelevazione principalmente sul sedime delle autorimesse esistenti per massimo mc 250 casaclima A.~~

Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA.

Le procedure di attuazione delle norme particolari NS1 e NS2 di cui al presente articolo dovranno essere presentate entro 18 mesi dalla data di pubblicazione della presente variante urbanistica.

Nel caso l'istanza non sia stata presentata entro i termini di cui sopra le prescrizioni particolari sono da intendersi sospese fino alla approvazione del nuovo documento di piano o varianti agli atti del PGT.

Art. 34ter – NORMA PARTICOLARE PER LE ATTIVITA' TURISTICHE E DI PUBBLICI ESERCIZI

In tutto il territorio comunale fatta esclusione per le zone A al fine di incentivare le attività turistiche e di pubblici esercizi è consentito un incremento del 30% delle volumetrie esistenti non cumulabili con eventuali altri incrementi in deroga o quote una tantum eventualmente stabiliti dalle norme di zona. La realizzazione delle quote di volumetria derivanti dagli ampliamenti di cui sopra saranno subordinate a permesso per costruire convenzionato nonché ad atto di vincolo per il mantenimento dell' ad attività turistica per minimo 10 anni.

Art. 35 - Zona SA : SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Finalità e obiettivi

Salvaguardare l'aspetto naturalistico delle aree sommitali del sistema morenico e di favorire la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente in buona parte non più utilizzato per l'attività produttiva agricola, così come era tradizionalmente esercitata, ma che ora possiede la funzione di presidio antropico e di tipo agricolo "part – time" .



Nelle aree interessate da carsismo, individuate sulla Carta di sintesi dell'Indagine geologica di supporto al PGT, sono proibiti i pozzi perdenti e pertanto la raccolta delle acque di scarico fognario degli edifici esistenti deve avvenire in cisterne stagne da svuotare e smaltire con le modalità di legge.

Modalità di intervento

~~Intervento edilizio diretto su edifici esistenti~~

Destinazione d'uso principale

Attività agricola.

~~Abitazioni per i conduttori dei fondi e piccole attrezzature produttive.~~

Destinazione d'uso complementare

~~Residenza.~~

Destinazioni d'uso non ammissibili

~~Attività artigianali—Attività commerciali—Attività ricettive e pubblici esercizi.~~

Prescrizioni

a) non è consentita la realizzazione di nuovi edifici sia a destinazione agricola che a destinazione residenziale fatto salvo quanto di seguito riportato.

~~b) edifici esistenti al servizio dell'azienda agricola~~

b) Per le attività produttive esistenti alla data di adozione delle presenti Norme è consentito l'ampliamento delle strutture al servizio delle aziende agricole esistenti in ambiti ad esse contigui, secondo le destinazioni, gli indici e parametri disciplinati all' Art. 34 "Zona E – Aree agricole"

c) Le aree ricomprese nelle zone SA – salvaguardia ambientale sono computabili al fine del potenziale edificatorio (per destinazioni agricole da localizzare in Zona E – Aree agricole) secondo gli indici di cui all' Art. 34 "Zona E – Aree agricole;

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

~~Per i soli ed eventuali interventi per l'ampliamento degli edifici esistenti al servizio dell'azienda agricola e dell'antropizzazione culturale valgono i seguenti indici e parametri da applicare alla sola superficie agraria ivi collocata~~

Parametri urbanistici

Abitazioni

~~Densità fondiaria ————— mc/mq 0,01 max fino ad un massimo di 150 m² di SIp.~~

~~Altezza ————— m 7,50 max~~

~~Distacchi dai fabbricati ————— pari all'edificio più alto e non inferiore a m 10,00~~

~~Distanze dai confini ————— non inferiore a m 10,00~~

~~Arretramenti dal filo strada non inferiore a m 10,00 tranne il caso di ampliamento di edifici esistenti a distanza inferiore, per i quali è ammesso mantenere l'allineamento esistente~~

~~Portici e logge ————— Quota ammissibile fino a mq 5,00 di SIp/100 mc del solo volume residenziale~~



~~Attrezzature produttive~~

~~Rapporto di copertura _____ mq/mq 0,01 max~~

~~Altezza _____ m 7,50 max~~

Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti NTA.

c) prescrizioni per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo L.R. 12/05

Per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo si richiamano i disposti di cui all'art. 34 lettera d).

~~Edifici a destinazione residenziale e edifici rustici per attrezzature produttive agricole, ma non più adibiti ad uso agricolo.~~

~~Per gli edifici individuati negli elaborati allegati al Piano delle Regole è confermata e/o ammessa la destinazione residenziale.~~

~~Ciò sia nel caso che tale destinazione risulti in atto, ed a tale riguardo vale la ricognizione effettuata per la elaborazione della tavola n. 3 "Componenti del paesaggio urbano" la quale riporta tali edifici sotto la classifica "Edifici isolati ad uso abitativo o ricettivo", e sia nel caso si tratti di edifici rustici ora non più adibiti ad uso agricolo, ma sempre contrassegnati con il cerchio blu.~~

~~Questi edifici costituiscono presidio antropico della fascia collinare e boschiva ed al fine di consolidare la loro permanenza ed il loro riattamento funzionale è ammesso l'intervento di ristrutturazione con eventuale ampliamento volumetrico "una tantum" sino a mc 45,00 per ciascun edificio.~~

~~A condizione che alla data di adozione del PGT gli immobili oggetto della bollinatura non siano oggetto di abusi edilizi.~~

Prescrizioni

~~L'intervento di ampliamento può avvenire sia in sopraelevazione che in aderenza all'edificio esistente; a tale riguardo valgono i seguenti parametri urbanistici:~~

~~Altezza _____ m 7,50 max~~

~~Distacchi dai fabbricati _____ m 10,00 min~~

~~Distanze dai confini _____ m 10,00 min~~

~~Arretramento dal filo strada _____ m 10,00 min~~

~~Sotto il profilo costruttivo valgono i disposti stabiliti nell'art. 36 delle presenti Norme.~~

d) prescrizioni per la realizzazione di deposito attrezzi e/o ricovero animali

Per gli interventi di realizzazione di deposito degli attrezzi, per la conservazione del legname e/o il ricovero di animali valgono i contenuti di cui all' art. 34 lettera e) delle presenti norme.



~~Viene ammessa la realizzazione di nuovi piccoli ricoveri, da utilizzare esclusivamente per il deposito degli attrezzi e/o per il ricovero degli animali, solo nel caso il sito non disponga di tale attrezzatura e che non sia dotato di ulteriori costruzioni di qualsiasi tipo.~~

~~A tale proposito si specifica che per sito è da intendersi l'area di proprietà del richiedente alla data di entrata in vigore del PGT ed identificata dai mappali catastali.~~

~~I nuovi ricoveri possono essere realizzati anche se sul sito esiste un edificio purché lo stesso non sia dotato o dotabile di tale attrezzatura.~~

~~Dovrà essere prodotto atto di vincolo fra la costruzione e il lotto di pertinenza, con divieto di trasferimento della proprietà separato dal deposito e/o ricovero realizzato su di essa.~~

~~Nel caso l'edificio preesistente venga ampliato in ragione delle norme di Piano, e ciò sia nel caso si tratti di edificio abitativo che nel caso si tratti di edificio per le attrezzature agricole, sul fondo non è consentito realizzare il nuovo "deposito attrezzi".~~

~~Non sono ammessi i nuovi "deposito attrezzi" negli ambiti boscati individuati negli elaborati allegati al Piano delle Regole, naturale ed agrario e dell'antropizzazione colturale.~~

~~La realizzazione deve rispettare i seguenti parametri:~~

~~Superficie di pertinenza in Zona SA minimo mq 5.000 classificato a prato~~

~~Dimensione massima in pianta _____ mq 10,00 (2,50 x 4,00) max~~

~~Copertura a due falde~~

~~Altezza max _____ m 2,60 in colmo~~

~~Distacchi dai fabbricati _____ m 10,00 min~~

~~Distanze dai confini _____ m 10,00 min~~

~~Arretramento dal filo strada _____ m 10,00 min~~

~~Caratteristiche costruttive :~~

~~La costruzione va realizzata in legno con tavole accostate o maschiate senza coibentazione e con plinti di fondazione solo per i pilastri in legno.~~

~~La copertura va realizzata in legno e manto di coppi.~~

~~Va realizzato un solo serramento per l'accesso, di dimensione massima di m1,50 x 2,00 in legno con aerazioni ricavate nel serramento stesso senza altre aperture (finestre).~~

Art. 36 - Disciplina urbanistico edilizia per gli interventi edilizi in Zona E ed in Zona SA

Finalità e obiettivi

Favorire la conservazione del patrimonio edilizio esistente, sia ad uso agricolo che ad uso abitativo residenziale o agriturismo, disciplinando gli interventi edilizi ammissibili dalle relative norme di Zona e con particolare riguardo per gli interventi di ristrutturazione sugli edifici che, in tutto o in parte, conservano elementi tipologici e costruttivi appartenenti alla tradizione architettonica e storica degli insediamenti rurali dell'entroterra sulzanese.



Obiettivo della norma, ai sensi della L.R. N. 12/05, è di disciplinare gli interventi costruttivi affinché gli edifici vengano utilizzati mantenendo riconoscibili l'impianto tipologico e le caratteristiche originarie ancora persistenti, compresi gli spazi pertinenziali ed i manufatti esterni.

Modalità di intervento

Interventi previsti dall'art. 27, tranne la lett. F) della LR. N.12/05.

Modalità di presentazione dei progetti di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento

Valgono le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

36.1) Prescrizioni per gli interventi riguardanti gli edifici che presentano, in tutto o in parte, caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche dell'edilizia rurale storica

a) copertura

Le coperture dovrà essere ad una o due falde, con struttura in legno e manto in coppi. Nell'architettura tradizionale dovranno essere mantenute anche forma e orientamento.

b) area pertinenziale

Il completamento e la nuova realizzazione di eventuali superfici pavimentate e stradali va effettuato con elementi lapidei, acciottolato o lastricato in quanto già utilizzati.

c) tamponamenti esterni

L'altro elemento significativo della connotazione stilistica di questa architettura rurale è il tipo e il grado di finitura delle murature che, anche in caso di ripristino, vanno riportate allo stato originario, il quale normalmente presenta due soluzioni, quella del raso pietra e quella con un leggero strato di intonaco a calce che mantiene e segnala l'irregolarità del piano.

I nuovi tamponamenti, anche totalmente vetrati, oltre che in muratura o in legno, devono consentire la lettura della partitura originaria della facciata differenziandosi dalla struttura preesistente.

d) corpi e aggiunte

Si deve provvedere all'eliminazione dei copri aggiunti incongrui con la struttura originaria e non necessari. Al fine di favorire la riproposizione della tipologia originaria è consentita la demolizione e la ricostruzione a pari volume e anche in posizione diversa dei volumi recenti in modo da ottenere, per forma e materiali impiegati una più coerente integrazione architettonica con l'edificio storico.

36.2) Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole e di salvaguardia ambientale

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale.

Negli stessi interventi:

andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di prismi per murature e dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature;



la finitura delle pareti esterne dovrà avvenire con tecniche tradizionali e con l'utilizzo di intonaci colorati con colori tenui nelle tonalità delle terre, pietra locale, legno;

le coperture dovranno essere realizzate a falde con tipologia preferibilmente a capanna;

per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo";

la tipologia delle aperture deve essere tipica dell'edilizia rurale, gli eventuali serramenti devono essere in legno oppure finiti con vernice opaca con colori tradizionali; è vietata la posa di tapparelle e, per oscurare i locali, si devono prevedere ante o griglie;

eventuali essenze arboree circostanti devono essere conservate e valorizzate;

E' comunque sempre vietata la ristrutturazione con demolizione di fabbricati agricoli antichi tipici dell'architettura spontanea agricola, rilevati nei catasti storici.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;

L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;

Eventuali muri di sostegno devono essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a semi-secco la cui sommità non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre 20 cm. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede dell'imposta, non potrà superare 2,00 m per i muri di sostegno di terrazzamenti e per muri di sostegno a confine. In casi eccezionali è consentito il superamento di tale limite previa valutazione dell'ufficio tecnico in merito all'impatto che tale muro può creare.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Recinzioni:

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50 o paletti in legno con filo metallico. E' tassativamente vietata in zona SA e in tutte le aree boscate, anche in zona agricola, qualsiasi tipo di recinzione che non sia di stretta pertinenza alle abitazioni.

Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione, solo finché tale presenza sarà effettiva .

Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni



di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e poderale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc.

Lungo le vie pubbliche o a uso pubblico è vietata la posa di siepi, cortine verdi o barriere visive di altezza superiore a 1,50 m, che precludano la percezione visiva panoramica del lago.

In caso di posa di nuove recinzioni ovvero sostituzione di recinzioni esistenti le stesse dovranno essere posate ad almeno 50 cm dal ciglio stradale.

Oltre al rispetto delle leggi vigenti in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è ammesso:

- 1) eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista;
- 2) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico, con particolare riguardo per i castagneti secolari; Sono, altresì, vietate la riduzione, la trasformazione e/o la eliminazione delle aree boscate.
- 3) eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali. Non è altresì ammesso eliminare interrompere e/o alterare i sentieri storicamente percorsi dal pubblico. E' vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. E' ammessa la formazione di percorsi viari mediante la posa di fondi che garantiscano la permeabilità dell'area, esclusivamente per dare accesso alle singole edificazioni; Nella zona di SA è vietata la realizzazione di nuove strade, che non siano in sterrato e solo per dare accesso alle singole edificazioni, salvo casi di pubblica utilità. Non è ammesso ostruire le caditoie esistenti.
- 4) intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- 5) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 6) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 7) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 8) asportare rocce e fossili, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati.



9) effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione in ottemperanza alle disposizioni della Autorità Sanitaria – relative alla composizione chimica e organica delle acque – e alle Leggi e i Regolamenti igienico - sanitari vigenti);

10) Nelle aree agricole e di salvaguardia ambientale non sono in nessun caso ammesse installazioni a terra di pannelli solari, fotovoltaici e dei relativi impianti.

11) Nella zona SA non è ammessa la dispersione dei liquami negli strati profondi del sottosuolo ed è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di subirrigazione in terreni pianeggianti.

Art. 37 – Edifici ad uso agrituristico e a pubblico esercizio

Finalità e obiettivi

La finalità del PGT è di conservare e valorizzare queste attività che contribuiscono a mantenere viva la vocazione turistico ricettiva dell'entroterra oltre che a fornire un contributo occupazionale con ricadute positive sotto il profilo socioeconomico.

Per le strutture con destinazione di "pubblici esercizi" e di "attività ricettive" non collocate in zona E o in zona SA, valgono le disposizioni della zona a cui appartengono.

Obiettivo della norma è di consentire interventi di adeguamento e potenziamento per le strutture edilizie sparse sul territorio e collocate in zona E, in zona SA o , per il solo caso del ristorante "Le Palafitte", sul Lago, in sintonia con il contesto ambientale e paesistico.

Trattasi degli edifici individuati con apposita simbologia (esagono) negli elaborati allegati al piano delle Regole.

Prescrizioni generali

L'intervento di ampliamento, nei limiti dimensionali più sotto specificati, può avvenire sia in sopraelevazione che in aderenza all'edificio esistente.

Valgono i seguenti parametri urbanistici:

Altezza m 7,50 max

Distacchi dai fabbricati m 10,00 min

Distanze dai confini m 10,00 min

Arretramento dal filo strada.....m 10,00 min

~~Portici e logge – Quota ammissibile fino a mq 5,00 di Slp/100 mc del solo volume~~

Sotto il profilo costruttivo per gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento degli edifici ad uso agrituristico e a pubblico esercizio esistenti in zona E ed in zona SA, in quanto ammessi, valgono i disposti stabiliti all'art. 37 delle presenti NTA.

Per gli interventi sugli spazi aperti pertinenziali il criterio fondante è di preservare il più possibile l'aspetto naturalistico vegetazionale dei luoghi, pertanto :

Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto degli spazi a parcheggio.



Non sono ammesse recinzioni con cancellate in ferro o reti metalliche e simili..

Per gli spazi a parcheggio vanno utilizzate soluzioni di tipo lapideo o pietrisco o l'erbabloc.

Prescrizioni specifiche

Ristorante “Le Palafitte” in località Vertine :

E' ammesso il tamponamento con serramenti trasparenti della terrazza preesistente e la sostituzione della copertura anch'essa preesistente.

Ristorante S. Maria del Giogo

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento sino a mc 180,00 per la realizzazione di un percorso protetto e dei servizi igienici in aderenza ed a valle dell'edificio in aggiunta e fatto salvo il precedente ampliamento del 30% della SLP già assentito con C..E n. 81 del 12/04/2003.

Ristorante “I Colmi” in località Colmi

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per realizzare una struttura ricettiva completa di camere per i visitatori e dell'alloggio per il conduttore. Volumetria massima ammessa pari a mc 700 della quale almeno mc 400 da destinare all'alloggio dei visitatori.

Agriturismo “Ca' del Lago” in località Croci

E' ammesso l'ampliamento degli edifici nella misura del 20% del volume preesistente.

Trattoria “Il Toscano” in località Nestesino

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio nella misura del 10% del volume preesistente.

Trattoria “Al Nigulì” in località Nestesino

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio nella misura del 10% del volume preesistente.

Trattoria “Nistisino” in località Nestesino

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento sino a mc 300,00 con la possibilità di ampliamento in sopraelevazione (altezza massima consentita ml. 8,50).

Art. 38 – Zona SP1 : SERVIZI PUBBLICI DI TIPO SCOLASTICO

Finalità e obiettivi

Aree destinate all'insediamento ed allo sviluppo delle attrezzature scolastiche di base

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Scuola pubblica di base

Destinazione d'uso complementare

Residenza per il personale di custodia e/o per la didattica.

Parametri urbanistici

Densità fondiaria mc/mq 2,50 max



Altezza m 7,50 max

Distacco dai fabbricati pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m 10,00 verso l'esterno del lotto

Distanza dai confini non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00

Arretramenti dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti

Verde profondo min. 30% del lotto

Prescrizioni

Sono ammessi interventi per adeguare gli edifici ai dimensionamenti stabiliti dal D. M. 18/12/1975, anche in supero dei parametri urbanistici della zona.

Art. 39- Zona SP2 : SERVIZI PUBBLICI DI TIPO COMUNITARIO

Finalità e obiettivi

Aree destinate all'insediamento ed allo sviluppo delle attrezzature comunitarie al servizio della residenza.

La realizzazione e la gestione delle singole attrezzature è demandata agli Enti istituzionalmente preposti.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Servizi pubblici o di uso pubblico di tipo amministrativo, sanitario, culturale e religioso.

Destinazione d'uso complementare

Residenza per il personale di custodia

Parametri urbanistici

Densità fondiaria mc/mq 2,50 max

Altezza m 9,50 max

Distacco dai fabbricati pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m 10,00 verso l'esterno del lotto

Distanza dai confini non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00

Arretramenti dal filo strada. pari ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti

Prescrizioni

E' ammessa l'edificazione nel sottosuolo

Nell'area dell'oratorio è ammesso un'aumento di volumetria pari a 2000 mc per la realizzazione di strutture ricettive a carattere sociale.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di riqualificazione a carattere globale che comprenda anche le autorimesse interrato.

Art. 40 - Zona SP3 : VERDE PUBBLICO DI TIPO SPORTIVO E RICREATIVO

Finalità e obiettivi

Consentire l'attrezzamento delle aree per svolgere le attività sportive e di quelle per svolgere le attività ricreative.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale



Attrezzature sportive, verde attrezzato, chioschi per la ristorazione, per servizi igienici e per la promozione delle attività turistiche

Parametri urbanistici

Densità fondiaria max 5%

Altezza max m 4,50

Distacco dai fabbricati pari all'edificio più alto, comunque non inferiore a m 10,00 verso l'esterno del lotto

Distanza dai confini non inferiore ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00

Arretramenti dal filo strada pari ad H/2, comunque non inferiore a m 5,00, oppure mantenimento degli allineamenti esistenti

Prescrizioni

E' ammessa l'edificazione nel sottosuolo di locali accessori.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'area individuata con asterisco coincidente con l'ex.retificio Ziliani non è prevista alcuna edificazione, tranne il recupero del volume esistente a fini socio- ricreativi . con strutture leggere adeguate alle caratteristiche del sito.

Art. 41 - Zona SP4 : PARCHEGGI PUBBLICI / PRIVATI DI USO PUBBLICO

Finalità e obiettivi

Disciplinare l'attrezzamento delle aree e degli edifici predisposti a svolgere il servizio della sosta dei veicoli.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

Destinazione d'uso principale

Parcheggi pubblici o di uso pubblico compreso i chioschi per i servizi igienici e per la gestione della attrezzatura.

Parametri urbanistici da rispettare per la realizzazione dei chioschi

Dimensione max in pianta m 5,00 x5,00

Altezza m 3,50 max

Distacco dai fabbricati non inferiore a m 5,00

Distanza dai confini non inferiore a m 5,00

Arretramenti dal filo strada non inferiore a m 5,00

Prescrizioni

Gli spazi a parcheggio a cielo libero, da realizzare nei PA residenziali, vanno attrezzati con pavimentazioni permeabili e corredati da idonee alberature.

Per gli spazi e per le attrezzature esistenti, funzionanti quali parcheggi a pagamento ad uso pubblico, è fatto obbligo, entro un anno dalla entrata in vigore del P.G.T. di stipulare una apposita convenzione con il Comune avente per oggetto la regolamentazione delle modalità di utilizzo e di uso dell'esercizio commerciale, oltre che disciplinare gli interventi atti a mitigarne l'impatto ambientale.

Nuove aree individuate dal PGT

Ambiti:



I. Via Camontaro- sono ammessi anche interventi in sotterraneo e obbligatorio schermare gli ambiti con idonee alberature.

II. Via C. Battisti: sono consentiti parcheggi a raso

III. Via Alighieri Dante – sono ammessi esclusivamente interventi interrati nell’area sottostante il campo sportivo e le relative pertinenze- il ricavato della vendita/realizzazione parcheggi dovranno essere riutilizzati per la riqualificazione energetica e funzionale dei locali dell’oratorio.

Art. 42 - Zona SN: ATTREZZATURE SPORTIVE NAUTICHE

Finalità e obiettivi

Confermare la permanenza di queste attrezzature sul territorio, di consentirne l’ordinato sviluppo e di conservare l’edificazione che presenta significative qualità storiche ed architettoniche.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto, compresa la ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti.

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici e delle superfici coperte.

Destinazione d’uso principale

Attrezzature sportive nautiche con la presenza di :

spazi per il rimessaggio al coperto delle imbarcazioni ;

attrezzature per il varo, l’alaggio e l’ormeggio ;

spazi per la ristorazione e per l’alloggio temporaneo degli atleti con servizi e spogliatoi

spazi per gli uffici e per l’alloggio del custode

Non sono ammesse altre destinazioni

Art. 43 - Zona SB : ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE

Finalità e obiettivi

Prevedere l’attrezzamento delle aree fronte lago in località Vertine al fine di dotare il territorio di un servizio per svolgere in modo adeguato l’attività della pubblica balneazione e di un porto pubblico per il varo, l’alaggio e l’ormeggio di piccole imbarcazioni.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

Gli interventi costruttivi, quelli per il rimodellamento delle aree e dei bordi a lago e lungo la strada, quelli per l’attrezzamento delle aree a parcheggio e a verde, devono produrre la riqualificazione ambientale di questo pregevolissimo luogo.

Destinazione d’uso principale

Attrezzature sportive nautiche con la presenza di :

scivoli per il varo e l’alaggio;

pontili fissi o galleggianti per l’ormeggio;

chiosco per servizi igienici, per la gestione della attrezzatura e per la ristorazione;

parcheggio per gli autoveicoli.

Non sono ammesse altre destinazioni



Art. 44 - Servizi tecnologici

Finalità e obiettivi

Disciplinare la realizzazione degli impianti tecnologici a servizio dell'intera comunità e di quelli necessari per le nuove urbanizzazioni affinché risultino bene integrati nel delicato contesto ambientale nel quale si inseriscono.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

In particolare:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica
- le cabine per la distribuzione del gas metano
- le opere per la captazione, per la raccolta e per la distribuzione dell'acqua potabile
- le cabine per gli impianti telefonici
- gli impianti per la raccolta e per la depurazione degli scarichi fognari

sia nel caso vengano realizzati all'interno dei PA in quanto necessari per l'urbanizzazione delle aree, sia che vengano realizzati per esigenze generali e/o degli Enti delegati, sono disciplinati nel seguente modo:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) Ai fini delle distanze vanno considerate come edifici e quindi possono essere costruite a confine di proprietà mantenendo comunque la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti limitrofi.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 3,50.

Prescrizioni

Le opere edilizie necessarie per la realizzazione degli impianti, per quanto possibile, vanno realizzate in sotterraneo.

In ogni caso gli interventi devono assicurare il minor impatto ambientale possibile e dovranno essere rifinite in pietra o legno.

Art. 45 - Viabilità – Fascia di rispetto

Riguarda l'insieme delle vie di comunicazione esistenti e delle aree destinate all'ampliamento e/o alla rettifica dei tracciati attuali o alla costituzione di futuri tracciati.

Finalità e obiettivi

Le previsioni viabilistiche compiute dal PGT e quelle affidate alle determinazioni dei PA sono rivolte al miglioramento della mobilità, sia pedonale che carraia, tra le varie parti del territorio.

Il PGT organizza la viabilità comunale secondo i disposti del Codice della Strada e relativo Regolamento.

Le strade, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali sono classificate nei seguenti tipi:

- 1 – Strada extraurbana secondaria tipo C)
 - Nuova S.S. n. 510
- 2 – Strada locale extraurbana tipo F)
 - Litoranea ex S.S. n. 510
 - Via Martignago sino a S. Maria del Giogo e Nestesino sino al confine con il comune di Polaveno
 - Strada di previsione del PGT in località Vertine



Fascia di rispetto

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

m 30 per le strade di tipo C

m 20 per le strade di tipo F

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a m 10.

per le strade di tipo F e per le altre strade valgono le distanze minime previste dalle norme del PGT.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono disciplinate dalle prescrizioni di zona delle NTA del PGT.

Le aree comprese entro le fasce di rispetto conservano la edificabilità prevista dalle tavole dell'azzonamento, ma l'edificazione può essere attuata all'esterno di tali fasce.

Interventi ammessi

Interventi edilizi per l'attrezzamento dei parcheggi pubblici.

Interventi di restauro e di ristrutturazione, senza aumento della volumetria e senza la modifica della sagoma architettonica degli edifici esistenti.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti minori preesistenti quali : recinzioni, passi carrai, impianti e reti tecnologiche, pavimentazioni, ecc..

Interventi non ammessi

Nuova costruzione fuori e entro terra, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano tramite i PA nel caso all'interno del loro perimetro includano previsioni viabilistiche indicate dal PGT, e anche nel caso siano i PA a formulare previsioni viabilistiche non indicate dal PGT, ma necessarie per connettere i nuovi ambiti edificabili con la rete comunale esistente.

Prescrizioni

1.Per il nuovo tratto stradale extraurbano (all'esterno del centro abitato) in località Vertine si prescrive la larghezza minima di m 6,00 al fine di garantire il doppio senso di marcia dei veicoli con la carreggiata da m 7,20 e due marciapiedi di ml 1,20

3.Per la rettifica, l'allargamento e l'attrezzamento con marciapiedi delle strade comunali urbane, con l'esclusione di quelle all'interno dei centri storici, si prescrive di massima la larghezza di m 6,50, demandando alla fase della progettazione il compito di stabilire la soluzione viabilistica più appropriata in relazione alle diverse situazioni ambientali ed urbane della rete comunale esistente.

4.Per la rettifica, l'allargamento e l'attrezzamento con marciapiedi della Via Tassano, nel tratto dall'incrocio con Via Alighieri sino alla stradina per la cascata si prescrive la larghezza minima di m10,00 in modo da poter realizzare oltre alla carreggiata veicolare di m 6,50 due marciapiedi alberati da m 1,50 ciascuno.

5.Per la rettifica e l'allargamento della strada extraurbana da Tassano sino a S.Maria del Giogo e da Croci per Nestesino sino alla località Colmi si prescrive di massima la larghezza minima di m 5,50, demandando



alla fase della progettazione il compito di individuare idonei slarghi per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Prescrizioni particolari per via A. Diaz

La pavimentazione di Via A.Diaz, dall'incrocio con via A.Dante fino all'incrocio con via Nistisino, non dovrà essere alterata in alcun modo in quanto costituisce uno dei pochi esempi di pavimentazione appartenente al patrimonio storico culturale della nostra tradizione.

Eventuali rifacimenti o manutenzioni della pavimentazione dovranno essere eseguiti utilizzando la stessa tecnica e materiali dell'esistente.

Art. 46 - Ferrovia – Fascia di rispetto

L'ambito destinato alla ferrovia, individuato sulle tavole del PGT, comprende oltre alla sede della linea anche le aree laterali di pertinenza, l'edificio della stazione ed i relativi spazi; per l'esatta definizione dell'ambito si rimanda alla consistenza catastale desumibile dai mappali di proprietà dell'Ente.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto da parte dell'Ente proprietario

Fascia di rispetto

Lungo il tracciato della ferrovia è vietato costruire, ricostruire o ampliare gli edifici od i manufatti di qualsiasi tipo ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatti salvi i disposti di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

Art. 47 – Cimitero – Fascia di rispetto

Riguarda le aree circostanti il Cimitero per le quali valgono le destinazioni di zona rappresentate nella cartografia dell'azonamento 1:2000.

In particolare le fasce si estendono con un limite di m 50,00 parallelo ai quattro lati dell'edificio e con un raccordo a raggio.

Interventi ammessi

Interventi edilizi per l'attrezzamento dei parcheggi pubblici al servizio dell'attrezzatura cimiteriale.

Interventi di restauro e di ristrutturazione, senza aumento della volumetria e senza la modifica della sagoma architettonica degli edifici esistenti.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti minori preesistenti quali : recinzioni, passi carrai, impianti e reti tecnologiche, pavimentazioni, ecc..

Interventi non ammessi

Nuova costruzione fuori e entro terra.

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 48 – Zone di rispetto

Vengono individuate le aree ed i beni soggetti ai seguenti vincoli di legge per i quali valgono le relative prescrizioni in ordine all'attività edificatoria:



Vincolo idrogeologico

Art. 1 R.D. 30.12.1923 n. 3267

Beni culturali

Art. 10 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

Beni paesaggistici

Art. 134 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

1) Lago – Art. 142 punto b) “ territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia”

2) Boschi – art. 142 punto g)

Bellezze di insieme

D.M. 29.04.1960 “Notevole interesse pubblico della sponda bresciana del Lago di Iseo”

Art. 49 – Elettrodotti – Distanze di rispetto

Valgono i disposti del D.P.C.M. 08.07.2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti” ed in particolare quelli dell’art. 6 Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Art. 50 – Componente geologica del PGT

Il PGT è corredato da uno studio geologico specialistico esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità e classificazione geologica/geotecnica ai fini edificatori, come previsto dalla legislazione nazionale/regionale esistente.

Le prescrizioni e le indicazioni dello studio fanno parte integrante delle presenti norme e come tali sono prescrittive e vanno osservate in fase di progettazione di interventi che vanno inoltrati al Comune.

Art. 51 – Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico

Lo “Studio del reticolo minore”, redatto ai sensi della D.G.R. n.7/7868 del 25.01.2002, approvato dall’Amministrazione Comunale disciplina la materia del presente articolo.

Le prescrizioni e le indicazioni dello studio fanno parte integrante delle presenti norme e come tali sono prescrittive e vanno osservate in fase di progettazione di interventi che vanno inoltrati al Comune.

Tutti i corsi d’acqua devono essere mantenuti a cielo aperto, nel tracciato esistente e con lo stato naturale delle sponde la cui vegetazione va salvaguardata e integrata con essenze autoctone, e ciò, sia per valorizzarne l’aspetto paesaggistico che il loro consolidamento.

Il Comune può consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.



Art.52 – Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali

La rete dei sentieri pedonali e delle vecchie mulattiere, che è estesa su tutto il territorio, a fianco dei torrenti, nelle aree agricole, all'interno dei boschi, in attraversamento dei prati, ecc., va mantenuta in costante efficienza e percorribilità.

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

In particolare si prescrive che per la vecchia strada comunale per Nestesino venga mantenuta la pavimentazione in acciottolato, a partire quindi da Via Diaz all'altezza dell'incrocio con Via Alighieri e sino alle case di Nestesino.

I soggetti interessati, pubblici o privati, si assumono l'onere economico che deriva dalla manutenzione dei sentieri, in ordine sia all'eventuale ripristino che alla loro pulizia.

Ai proprietari frontisti è fatto obbligo di provvedere al taglio delle siepi e ramaglie che dal fondo si protendono oltre il ciglio della strada.

Per ripristinare passaggi e collegamenti in disuso o interrotti, il Comune può imporre la modifica di tutte quelle opere che ne precludono l'uso o fare realizzare, a chi ne ha occluso il passaggio, un nuovo tracciato adeguatamente sistemato.

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

Art. 53 – Tutela degli spazi scoperti

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

E' vietato il deposito all'aperto di materiali ed è vietata l'edificazione e/o la collocazione di costruzioni accessorie, tipo tettoie e baracche, ripostigli prefabbricati in legno anche a carattere temporaneo, che normalmente provocano una immagine di disordine, di sporco, e che contribuiscono al degrado igienico ed estetico, non solo nel lotto in questione, ma dell'ambiente in generale.

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

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



Art. 54 – Tutela del golfo di Montecolo e Vertine.

Al fine di conservare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi è vietata qualsiasi urbanizzazione della fascia lago e dello specchio lacustre antistante, con divieto di realizzazione nuovi pontili, scivoli e relative strutture di supporto.

Art. 55 – Tutela e conservazione del verde e delle alberature

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

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

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

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

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

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

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

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

Per le essenze "rare" non autoctone e per le autoctone di grande rilievo ambientale è necessaria l'autorizzazione della Comunità Montana.

Art. 56 – Norme speciali per roulotte, camper, case mobili e assimilabili

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

Il rimessaggio temporaneo è consentito nelle zone SP4 "parcheggi pubblici o di uso pubblico".



Art. 57 – Interventi **CasaClima** per la riduzione del consumo energetico.

Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti, [nel rispetto delle norme vigenti in materia.](#)

~~Il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è l'indice termico che esprime il fabbisogno di riscaldamento invernale in KWh/m² per anno in base ai parametri adottati dall'Agenzia CasaClima.~~

~~In dettaglio sono individuate n. due classi di efficienza energetica per i nuovi edifici e ampliamenti:~~

~~– classe A: fabbisogno per riscaldamento inferiore a 30 KWh/m²~~

~~– classe B: fabbisogno per riscaldamento tra 31 a 50 KWh/m²~~

~~e n. 1 classe per interventi sull'esistente:~~

~~– classe C: fabbisogno per riscaldamento tra 51 a 70 KWh/m²~~

~~Sono vietate costruzioni con indice termico diverso da quello sopra indicato. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per immobili a destinazione residenziale nuovi o ristrutturati, deve essere presentato l'attestato di certificazione di CasaClima.~~

~~Per incentivare il risparmio energetico è ammesso un aumento di volumetria pari al 10% di quella ammissibile a carattere residenziale, in relazione alle singole zone omogenee definite dalle N.T.A. del P.G.T. ed esclusivamente per edifici in classe A. Detto incremento volumetrico è applicabile per gli edifici a carattere residenziale per i quali, all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o DIA sia allegata idonea documentazione dimostrante il rispetto dei parametri CASACLIMA.~~

~~Vale inoltre quanto segue:~~

~~per i nuovi piani di lottizzazione e per varianti a piani di lottizzazione esistenti è consentita esclusivamente l'edificazione in "classe A" con incremento volumetrico del 10% facoltativo.~~

~~La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, che interessi più del 50 % del volume esistente, in qualsiasi zona urbanistica venga attuata, prevede esclusivamente le classi di efficienza energetica delle nuove edificazioni (Classe A o Classe B);~~

~~La ristrutturazione anche senza demolizione e ricostruzione e/o l'ampliamento volumetrico: nel caso di edifici isolati con una unica proprietà indivisa, se la ristrutturazione e/o l'ampliamento interessa meno del 50 % del volume esistente, in qualsiasi zona urbanistica venga attuata, la certificazione CasaClima è facoltativa, se interessa più del 50 % del volume esistente, in qualsiasi zona urbanistica venga attuata, è obbligatoria la certificazione Classe C, per l'intero immobile;~~

~~Nel caso di interventi parziali su immobili a proprietà frazionata la certificazione CasaClima è facoltativa.~~

~~Ricadono in questa categoria anche gli edifici in aderenza tipici del centro storico.~~

~~Sono esclusi dalla certificazione CasaClima i fabbricati isolati aventi superficie utile di pavimento inferiore a 50 mq. in coerenza con quanto stabilito dal D.L.311/2006 art. 3 comma 3 lett. c.~~

Art. 58 – Interventi per l'adeguamento strutturale antisismico

Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli interventi strutturali per adeguare gli edifici esistenti alle disposizioni costruttive richieste dalla legislazione nazionale in materia.

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI



Art. 59 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente alla presente revisione del PGT o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di zona sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 60 - Deroga

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

~~Art. 61 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole~~

~~Piano delle Regole: norme + schede allegate~~

~~TAV 1R : Disciplina dell'uso del suolo _ dettaglio comunale.~~

~~TAV 2R : Disciplina dell'uso del suolo _ dettaglio del centro edificato.~~

~~TAV 3R : Modalità di intervento nel centro storico.~~

~~TAV 4R : Tavole dei vincoli.~~

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra le tavole a scala differente sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore inferiore.

Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle tavole e indicazioni di Norme, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nelle Norme.

Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nel regolamento edilizio e indicazioni di Norme, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nelle Norme.