

COMUNE DI PIANELLO DEL LARIO

PIANO REGOLATORE
GENERALE

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

TESTO RETTIFICATO

(AI SENSI DELL'ART. 25 PUNTO 8 QUINQUIES DELLA L.R. 12/05
INTEGRATA)

Approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15
del 28.05.2008

TITOLO 1 È DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 FINALITÀ E APPLICAZIONE

La finalità del piano è quella di programmare un corretto assetto del territorio comunale mediante le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie del piano e norme urbanistico-edilizie di attuazione. Tutto il territorio comunale è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetto alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento di igiene, nonché di altri regolamenti comunali.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.

ASPETTI RELATIVI ALLA COMPONENTE IDROGEOLOGICA E SISMICA

Come si desume dallo studio geologico del territorio comunale, parte integrante della variante ordinaria del P.R.G. , sono assoggettati a vincolo di inedificabilità assoluta gli ambiti contrassegnati da apposito perimetro nella tavola di azionamento, in quanto ricadenti nella classe 4 di fattibilità; per gli eventuali edifici ivi ricompresi sono vietati interventi di recupero eccedenti la manutenzione e il restauro. In particolare ove essi interessino le aree adiacenti ai corsi d'acqua , sino alla definizione del reticolo idrico di competenza comunale ai sensi della d.g.r. 25/01/2002 N. 7/7868, si applica la seguente disciplina:

Sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali dal ciglio delle sponde:

gli interventi su edifici esistenti oltre la soglia della manutenzione e del restauro;

gli scavi;

entro la fascia di 4 m dal limite come sopra definiti:

le piantagioni;

lo smottamento del terreno;

recinzioni, ancorché asportabili, in paline e rete metallica.

sono ammesse ai sensi dell'art. 95 del decreto, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici, nonché le opere previste dagli artt. 97 e 98.

Con riferimento al medesimo studio, l'attuazione degli interventi previsti ricompresi nelle classi 2 e 3 di fattibilità è subordinata a specifiche indagini geologiche supplementari e alle relative prescrizioni tecnico/operative; gli interventi ricompresi in classe 1 sono subordinati agli adempimenti connessi a quanto previsto dal D.M. 14/09/2005.

Per quanto riguarda le limitazioni alle attività di trasformazione e uso del suolo si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 9 delle N.T.A. del PAI

Articolo 2

CONTENUTO

Le planimetrie del Piano Regolatore Generale indicano essenzialmente:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradali con i relativi impianti e le fasce di rispetto;
- la divisione in zone del territorio comunale con la definizione delle zone omogenee destinate all'espansione dei nuclei urbani e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico;
- le aree da riservare agli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico.

Articolo 3
DEROGHE

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nel rispetto delle procedure per quanto disposto da specifiche leggi nazionali e regionali che le prevedano secondo la normativa vigente.

TITOLO 2 È MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante strumenti di attuazione pubblici e privati e mediante interventi diretti.

Gli strumenti attuativi sono i seguenti:

- piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, compresi quelli di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;
- piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, anche di normativa regionale;
- piani per edilizia economica e popolare, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche;
- piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 e seguenti della L. 05/08/1978, n. 457, integrato dalla L. 17/02/1992, n. 179 nonché in forza di leggi regionali applicative della L. n. 457/78;
- piani di recupero, di cui all'art. 27 e seguenti della L. 5 agosto 1978, n. 457, integrato dalla L. 17 febbraio 1992, n. 179, nonché in forza di leggi regionali applicative della L. n. 457/1978;
- programmi integrati d'intervento, di cui alla L.R. n. 23/1990 ed alla L. n. 179/1992 o altri piani previsti dalla vigenti leggi statali o regionali;
- programmi di recupero urbano di cui alla L. 04/12/1993, n. 493.

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della Legge Reg. 12/05 integrata.

Articolo 5

ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI

Nella tavola di azionamento sono individuati gli ambiti dei Piani Attuativi che dovranno essere approvati nei termini e con modalità di cui alla normativa vigente (art. 28 Legge 1150/1942 ed art. 12 Legge Reg. 12/05 integrata).

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari alla presentazione del Piano Attuativo entro un congruo periodo di tempo ed a provvedere alla compilazione dell'ufficio in caso di mancata adesione da parte dei privati (art. 28 c. 11° - 12° della Legge 1150/1942).

I piani attuativi (conformi o in variante al P.R.U.G.) sono approvati secondo le procedure di cui all'art. 14 della Legge Reg. 12/05. La convenzione pubblico/ privata deve essere redatta nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 46 L.R. 12/05.

Articolo 6
ATTUAZIONE MEDIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO (*titolo VI della Legge Reg. 12/05 integrata*)

In applicazione alle disposizioni legislative vigenti ed al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, è prevista la formazione di Programmi Integrati di Intervento (sia conformi che in variante al P.R.U.G.), da predisporre da parte di soggetti pubblici e privati, relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione.

Articolo 7
DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI NELL'ATTUAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE

Per l'attuazione del P.R.G. è prevista l'assunzione di convenzioni nei casi previsti dalla leggi vigenti.

La disciplina delle convenzioni può essere utilizzata anche in casi diversi rispetto a quelli previsti nel comma precedente, sempre che risulti giustificata da finalità di pubblico interesse di cui alla normativa vigente.

Non è convenzionabile la distanza tra edifici che si prospettano.

Articolo 8 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza, esclude ogni successiva richiesta di adeguato atto autorizzativo sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

I volumi realizzati secondo gli indici di fabbricabilità o gli indici di utilizzazione ammessi per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale nel rilasciare adeguato atto autorizzativo indicherà su indicazione del proprietario nell'atto autorizzativo medesimo (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà pertanto gravata da vincolo di asservimento non edificandi.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento, o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

Articolo 9

AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.R.G., hanno consentito la loro realizzazione.

Le aree di pertinenza degli edifici possono essere identificate anche tra quelle, in diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici oppure separate dalle stesse da strade o da aree di uso pubblico e aventi la stessa destinazione funzionale. In questo caso deve essere perfezionato con atto notarile di vincolo edificatorio.

Alla data di adozione del P.R.G. le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal P.R.G.

Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.R.G. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

Il vincolo di non edificandi deve essere realizzato dagli interessati a mezzo di atto pubblico, debitamente trascritto.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento, o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.

Articolo 10

TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSIEDIATIVA

Lo asservimento di una area a favore di un'altra ai fini della trasposizione volumetrica è ammesso in presenza di due condizioni:

- I. Aree tra loro confinanti o separate soltanto da strade e/o aree vincolate ad uso pubblico;
- II. Omogeneità sotto il profilo urbanistico, da intendersi come stessa destinazione di zona e stessi indici edilizi;

asservimento da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del comune.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia (al di fuori delle zone A) ai fini di una migliore funzionalità e composizione architettonica dell'edificio è ammessa la demolizione di volumi non significativi sotto il profilo architettonico e la loro riedificazione con il mantenimento della tipologia originaria, nei limiti massimi del 5% del volume totale esistente, in forme e profili differenti dai preesistenti, anche se il volume esistente supera quello ammesso dalla zona, fatti salvi tutti gli altri parametri di zona.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti la azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto della normativa vigente.

Articolo 11

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Le opere di urbanizzazione primaria sono così definite:

a) sedi viarie (art. 4 L. 847/1964)

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) spazi di sosta o di parcheggio (art. 4 L. 847/1964)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) rete idrica (Art. 4 L. 847/1964)

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, la potabilizzazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

d) rete fognaria (Art. 4 L. 847/1964)

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (Art. 4 L. 847/1964)

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

e) pubblica illuminazione (Art. 4 L. 487/1964)

Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

f) rete telefonica (Art. 4 L. 847/1964)

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) spazi di verde attrezzato (Art. 4 L. 847/1964)

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

h) attrezzature cimiteriali (Art. 26 bis L. n. 38/90)

Articolo 12

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e dagli Art. 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Per quanto attiene i parcheggi costituisce urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art. 22 della L.R. 51/75. Per quanto attiene le attrezzature di culto e per servizi religiosi si applica il disposto della L.R. 20/1992.

Ai termini dell'art. 58 del D.L. 5 febbraio 1997, n. 22, nelle attrezzature sanitarie di cui all'art. 4, secondo comma, lett. g), della L. 29 settembre 1964, n. 847, sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla bonifica di aree inquinate.

Sono da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano ed interurbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Articolo 13
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER ALLACCIARE LE
ZONE AI PUBBLICI SERVIZI

Per opere necessarie ad allacciare le zona di P.R.G. ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità prevista dal P.R.G. e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione e teleriscaldamento) ed il potenziamento degli stessi.

La cessione delle aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - nell'ambito di un Piano Attuativo - avviene a titolo gratuito. Dette aree non devono essere conteggiate come cessione di aree a standard. Non è ammessa la loro monetizzazione.

Articolo 14
CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Nei Piani Attuativi in base alla normativa vigente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria devono essere cedute gratuitamente al Comune, se previste con puntuale localizzazione all'interno del Piano Attuativo stesso o in caso diverso possono essere monetizzate, salvo le aree per parcheggi la cui dotazione minima deve essere comunque reperita all'interno del Piano Attuativo, salvo la facoltà dell'Amministratore di provvedere in casi particolari, al reperimento fuori dal perimetro e comunque in posizione atta a soddisfare le esigenze del Piano Attuativo stesso. Per quanto riguarda le modalità e costi di monetizzazione, gli stessi devono essere stabiliti con apposita delibera da parte del Consiglio Comunale e periodicamente aggiornati.

Articolo 15

INDICI URBANISTICI

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

St = Superficie Territoriale (mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G.; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In esse non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi già di uso pubblico
- b) le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- c) le strade private aperte al pubblico transito;
- d) le aree di rispetto stradale aventi tale destinazione nelle planimetrie di P.R.G. ed indicate senza edificabilità.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal P.R.G. e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali e ciclabili
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne

- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

La massima superficie utile (Su) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di Utilizzazione fondiaria

La massima superficie utile (Su) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf)

It = Indice di edificabilità territoriale (mc/ha)

Eqil volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

Eqil volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf)

Articolo 16 INDICI EDILIZI

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Equilibrata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali . murature, scale, ascensori, cavedi, ecc. . ed al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite a uso pubblico;
- b) terrazze, balconi e porticati aperti su due lati;
- c) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno due lati sino alla profondità di cm 150; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati per la parte incassata oltre tale misura;
- d) spazi relativi ad impianti tecnologici e vani ascensori;
- e) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt 2,40 da adibire ad accessori.
- f) spazi di altezza interna non superiore a mt 2,40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti da adibire ad accessori, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt 1,20 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza
- g) autorimesse con altezza utile mm 2,40 fino al limite massimo di 1 mq ogni 10 mc dell'edificio di pertinenza, ai sensi della normativa vigente.
- h) gli spazi adibiti ad impianti tecnologici (centrali termiche, cisterne, autoclavi, depuratori, ecc.) nei limiti previsti per legge che potranno avere un'altezza adeguata alle prescrizioni normative ed ai regolamenti vigenti.
- i) sottotetti con soffitto inclinato (pendenza massima 45%) che abbiano altezza media interna inferiore nella misura minima del 20% ai parametri di abitabilità previsti dalla normativa vigente;

Nel calcolo della s.l.p. per definire il volume edificabile viene escluso:

- Il vano scala quando realizzato al servizio di due o più unità immobiliari;
- Spazi da adibire a magazzini con altezza utile non superiore a m 3, realizzati da operatori con attività regolarmente riconosciuta se questi risultano interrati su almeno tre fronti sottostanti agli edifici residenziali.

Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

È il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza

È determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti emergenti dal piano vergine di campagna ed il perimetro dell'edificio.

Nel caso di vani abitabili parzialmente interrati, si dovrà far riferimento al piano di calpestio del piano abitabile più basso.

L'altezza dovrà essere riferita all'intradosso del travetto di gronda e/o solaio inclinato.

V = Volume (mc)

È pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Volume interrato

Si intende interrata la costruzione realizzata completamente sotto il profilo naturale del terreno vergine, con almeno tre lati completamente interrati e la soletta ricoperta da uno strato di terreno dello spessore minimo di cm 30.

In presenza di particolari profili naturali del terreno, è tollerata la fuoriuscita della soletta per altezza media dal profilo naturale del terreno di 50 cm. La soletta dovrà comunque essere ricoperta con 30 cm minimi di terra.

Ristrutturazione edilizia, demolizioni, ricostruzioni:

In conformità alla L.R. 12/05 art. 27 lettera d, l'intervento di demolizione e ricostruzione ex novo dell'edificio esistente, si configura come intervento di ristrutturazione edilizia. Esso può essere realizzato ricostruendo il fabbricato preesistente con pari volumetria. Sono quindi ammesse le ricostruzioni senza dover rispettare né la precedente area di sedime né la precedente sagoma ed altezza; conseguentemente il nuovo edificio può essere sostanzialmente diverso dal precedente con la sola eccezione del rispetto della volumetria preesistente (è ammessa una volumetria inferiore alla preesistente) che dovrà essere documentata con un

dettagliato elaborato grafico, con il calcolo analitico e con adeguata documentazione fotografica.

In caso di traslazione dell'area di sedime, si precisa che l'edificio demolito potrà essere ricostruito solo all'interno del lotto sul quale prima insisteva nella stessa zona omogenea e nel rispetto delle distanze (confini, strade, fabbricati) e di tutte le altre norme previste (altezza, superficie coperta ecc...) prescritte per la zona urbanistica prevista dal P.R.G.

È ammessa la modifica di destinazione d'uso se compatibile con le destinazioni d'uso ammesse per la zona interessata dall'intervento.

Articolo 17 DISTANZE

a) Distanza dal ciglio stradale

È la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per ciglio stradale la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

All'interno delle zone omogenee B e C e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici (escluso box e fabbricati accessori e/o temporanei) dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come segue:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00 salvo allineamenti preesistenti e parere conforme dell'ente gestore della strada;

Nell'ambito di piani attuativi può essere proposta la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere proposte distanze in deroga a quelle previste.

b) Allineamenti preesistenti/distanza dal ciglio stradale

La sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti fronteggianti strada e spazi pubblici può essere consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone: i box possono essere realizzati lungo gli allineamenti preesistenti o a distanza m 3,00 dal ciglio stradale.

c) Distanza dei fabbricati dai confini

È la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

È ammessa la edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:

- a) quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
- b) quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Pertanto, quando la edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi debbono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.

Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a m 5,00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a m 1,20) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a m 1,20) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

I box fuori terra, i fabbricati pertinenziali all'edificio principale, nonché gli edifici a carattere provvisorio potranno essere realizzati nel rispetto della distanza di zona e/o a confine senza obbligo di convenzione.

d) Distanza tra fabbricati

La minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati che si prospettano, esclusi i balconi inferiori a m 1,20 e altri sporti inferiori a m 1,20. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario, nonché a box, vani accessori, porticati, pertinenze e fabbricati a carattere provvisorio.

La distanza minima tra pareti o strutture di fabbricati che si prospettano non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m 10,00. In caso di una parete cieca che prospetta sull'altra la distanza è ridotta a m 8,00. Per pareti che non si prospettano né in pianta né in altezza non vige alcuna norma di distanza tra fabbricati.

e) Zone di rispetto dei punti di captazione idropotabile

Per quanto concerne la protezione delle opere di captazione idropotabile, tenuto conto che l'approvvigionamento è garantito dalle sorgenti montane che si individuano a quote superiori ai principali nuclei abitati, si ribadisce innanzitutto la necessità di una rigorosa applicazione degli strumenti di tutela previsti dalla normativa vigente (D.Lgs 258/2000) per le zone di rispetto (raggio minimo m 200) e per le zone di tutela assoluta (raggio minimo 10 m).

Le zone di rispetto delle captazioni idropotabili
(classe 3 di fattibilità geologica)

Nuovi interventi di urbanizzazione o variazioni volumetriche nell'ambito dei settori già edificati dovranno essere subordinati ad approfondite indagini geologico-tecniche ed idrogeologiche, eventualmente supportate da indagini geognostiche e di

laboratorio, in grado di attestarne la compatibilità e definirne le tipologie costruttive più opportune.

Nelle aree ricadenti nell'ambito delle zone di rispetto delle opere di captazione idropotabile dovranno essere vietate, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/88 e delle modifiche introdotte allo stesso dal D.L. 152/99 (art. 21) e dal D.L. 258/2000 (art. 5), le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica
- h) gestione rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli inserimenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

Per la disciplina, all'interno della zona di rispetto, delle seguenti attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;

e) le pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

occorrerà invece far riferimento a quanto definito dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 12693 del 10 aprile 2003.

Gli approfondimenti citati dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica, da allegare al progetto di ciascun singolo intervento prospettato.

Le aree di pertinenze idraulica dei corsi d'acqua
(classe 4 di fattibilità geologica)

In rapporto ai fattori di rischio rappresentati dall'evoluzione morfologica degli alvei e dai fenomeni di erosione ad essa connessi, in queste zone dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per le opere finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti; per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della Legge 457/78

Si specifica altresì che su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 ed, in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, sino all'assunzione da parte dei comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25/01/2002 (Determinazione del reticolo principale . Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 . Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica).

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e/o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili dovrà essere puntualmente valutata, mediante accurate verifiche preliminari di tipo idrologico, idrogeologico e geologico-tecnico, supportate da indagini geognostiche e di laboratorio, in funzione della situazione di rischio propria di ciascun ambito.

Gli elementi acquisiti dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologica-tecnica (da allegare al progetto), che attesti la compatibilità delle opere previste con la situazione di rischio presente.

f) Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

È consentito nel rispetto della legislazione regionale vigente (art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 integrata dalla L.R. 12/2006)

ARTICOLO 17.1

Realizzazione di box/costruzioni accesso-ri/costruzioni a carattere temporaneo

- a) Box pertinenza al piano terra di edifici esistenti e/o interrati nell'area di pertinenza dell'edificio principale (art. 66-67 L.R. 12/05)

Detto intervento come previsto dalla normativa vigente può essere realizzato su tutto il territorio comunale compreso le aree a standard pubblico, previa convenzione pubblico/privato.

Box pertinenziali su area separata+ dall'edificio principale al quale sono asserviti (artt. 66-67 L.R. 12/05)

Se interrati possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, se fuori terra devono rispettare tutte le norme urbanistiche della zona in cui vengono edificati, con esclusione del volume.

Atto di vincolo pertinenziale trascritto.

Sono sempre ammesse le opere accessorie (anche esterne) atte a garantire la funzionalità del parcheggio (quali rampe, accessi carrai, ecc) nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico (art. 67.3 L.R. 12/05)

- b) Box pertinenziali fuori terra su area di pertinenza dell'edificio principale.

Possono essere realizzati in tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone A1, E1, E2.

L'arretramento dal ciglio strada dovrà essere di mt 3,00 salvo l'esistenza di allineamenti preesistenti di fabbricati o altri manufatti edilizi.

Il box dovrà avere un'altezza utile max di ml 2,40; è ammessa la copertura a falde con tetto della pendenza max del 35%.

La superficie netta del box dovrà rispettare il parametro di obbligatorietà rispetto al volume e/o superficie dell'edificio principale previsto dalla legge vigente.

- c) Box non pertinenziali

Sia interrati che fuori terra, potranno essere realizzati nel rispetto della normativa urbanistica di zona del P.R.U.G., nella quale vengono progettati.

- d) Gratuità della concessione, i box sono considerati parcheggi e quindi rientrano nella categoria delle opere di urbanizzazione primaria e pertanto soggette a concessione gratuita ai sensi della normativa vigente.

Per le suesposte motivazioni, la superficie dei box pertinenziali non viene computata al fine della determinazione della classe dell'edificio.

ARTICOLO 17.2

Costruzioni accessorie/pertinenziali all'edificio principale

Possono essere realizzati in tutto il territorio comunale sia in aderenza all'edificio principale che sull'area di pertinenza dello stesso. Non possono essere realizzati su lotti separati dall'area di pertinenza nell'edificio principale.

Il fabbricato pertenziale dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore al 10% della superficie coperta dall'edificio principale;
- altezza utile ml 2,40 all'intradosso della soletta di soffitto o considerata come altezza media nel caso di soletta e/o tetto in legno inclinato con pendenza non superiore al 35%;
- distanze dai confini, come da prescrizione di zona con possibilità di costruzione a confine non convenzionata;
- distanza dagli edifici che lo prospettano ml 10,00
- distanza dal ciglio strada = ml 3,00 oppure secondo l'allineamento di edifici o strutture murarie preesistenti.

ARTICOLO 17.3

Costruzioni a carattere temporaneo

Possono essere realizzati in tutto il territorio comunale secondo le seguenti caratteristiche:

- 1) Validità temporale di anni cinque dalla data di notifica del provvedimento autorizzativo con possibilità di successiva proroga annuale, specificatamente motivata.
- 2) Divieto di realizzazione di manufatti in muratura.
- 3) Divieto di allacciamento ai pubblici servizi.
- 4) Destinazione d'uso compatibile con quella della zona del P.R.U.G.
- 5) Distanze dai confini e fabbricati come da Codice Civile.
- 6) Distanze dalle strade, a discrezione dell'Ente Gestore della strada.
- 7) Superficie massima 10% della superficie del lotto interessato alla costruzione, escludendo dal calcolo i volumi esistenti, con un massimo di 75 mq
- 8) Altezza massima al colmo ml 3,50.
- 9) Aspetto decoroso per l'inserimento ambientale

ARTICOLO 17.4

Muri di sostegno/terrazzamenti

Sono ammessi anche a confine di proprietà per una altezza massima di ml 2,50.

I muri di sostegno classificati come costruzioni dovranno rispettare le distanze dei fabbricati previsti negli appositi articoli.

I muri di sostegno sono classificati come costruzioni solo quando sostengono dei terrapieni artificiali (emergenti rispetto il piano di campagna).

I terrazzamenti dovranno avere una larghezza media di ml 3,00 misurata dalla sommità del paramento esterno del muro più basso al piano d'imposta a quota campagna del muro più alto.

Sono ammessi muri di sostegno a gradoni (su terreni pendivi) a condizione che l'altezza media di ogni gradone non superi il limite di cui sopra.

Il muro che sostiene il terreno naturale non è considerato costruzione e quindi non è soggetto al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

TITOLO 3 È DISCIPLINA DI AZZONAMENTO

Articolo 18 ZONA OMOGENEA A

Definizione della zona A

La zona omogenea A è la parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico . artistico . documentario e di particolare pregio ambientale o porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona A comprende i nuclei urbani di antica formazione. Entro tali zone vengono individuate le zone di recupero.

ARTICOLO 18.1

Zona A1 a prevalente destinazione residenziale di interesse storico, artistico e ambientale

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Dette zone sono altresì definite ai sensi della L. 457/78 zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le zone A sono individuate sulla tavola d'azzonamento e norme nella tavola stralcio (tavola 2.2 del P.R.G. approvata con delibera Giunta Regionale n° 7245 del 03.12.2001).

Nella cartografia sono indicati:

- gli isolati e le unità minime d'intervento;
- l'identificazione degli edifici in base alla classificazione del tipo d'intervento consentito;
- le aree e gli edifici di uso pubblico;

L'unità di minimo intervento costituisce la porzione minima necessaria per potere operare con interventi che eccedono il restauro e dovrà essere individuata di volta in volta in relazione all'unitarietà del comparto, limitandola anche ad un solo edificio a prescindere dalle suddivisioni della proprietà.

Qualora tra unità edilizie contigue esistano condizioni di proprietà frazionata, il perimetro dell'unità può estendersi a contenere le unità interessate, i cui proprietari dovranno congiuntamente intervenire.

Sono soggetti a piano attuativo (Piano di Recupero) solo gli interventi di nuova edificazione/ampliamento degli edifici esistenti/ristrutturazione urbanistica (L. Reg. n. 1 del 15/01/2001).

Gli interventi ammessi dovranno essere oggetto di progetto globale coordinato, che potrà essere attuato in tempi diversi ed in modo indipendente per ogni singola proprietà immobiliare.

In mancanza di tale progetto non potranno essere autorizzati interventi episodici per singole parti di edificio.

Le destinazioni funzionali ammesse sono:

- residenza ed accessori;
- uffici ed attività direzionali in genere;
- pubblici esercizi e attività ricettiva;
- attività artigianali di servizio che non risultino comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri;
- attività pubbliche o di pubblico interesse.

Le destinazioni funzionali esistenti al momento dell'adozione del Piano, non comprese nell'elencazione precedente, sono tollerate, e sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono quelle di seguito indicati:

Per gli edifici o complessi edilizi che costituiscono dei beni storici, artistici, monumentali o di interesse ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

Gli interventi consentiti sono subordinati ad idoneo atto autorizzativo.

Edifici o complessi edilizi, in relazione alla permanenza di alcuni aspetti di interesse storico, artistico o ambientale, sono consentite opere di adeguamento igienico/sanitario e tecnologico.

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) modifica della destinazione d'uso

Gli interventi in zona A dovranno rispettare le distanze dai confini e fabbricati previsti dall'art. 9.1 del D.M. 1444/68 e dal Codice Civile. Le distanze delle strade saranno indicate dall'Amministrazione Comunale.

Nei comparti individuati nella tavola stralcio di P.R.G. per le zone A, ove è prevista la sostituzione edilizia mediante Piano Attuativo si fa riferimento, per le modalità di intervento, alla normativa vigente in materia.

Il Piano attuativo non dovrà comunque superare i seguenti indici:

- nuova edificazione non superiore a 1.75 mc/mq.
- volume complessivo (esistente + nuovo ampliamento) non superiore a 3.50 mc/mq.
- piani abitabili fuori terra (escluso cantinato anche se seminterrato) n. 2;

- aree non edificate: ammessa la nuova edificazione massima nel rapporto di 1.75 mc al mq.
- nuova edificazione altezza massima ml 7,50
- distanze:
 - dai confini: a norma del Codice Civile
 - per edifici: a norma dell'art. 9.1 del D.M. 1444/68 ed art. 873 del Codice Civile
 - dalle strade: allineamenti preesistenti o ml. 3.00

Aree a parcheggio: obbligo di reperire aree nella percentuale prevista dalla legge con riferimento al volume reale oggetto d'intervento edilizio e/o superficie lorda di pavimento (sia esso ristrutturazione che di nuova edificazione). Nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia di edifici plurifamiliari,; possibilità di reperire le aree a parcheggio su tutto il territorio comunale con atto di vincolo pertinenziale trascritto - è ammessa la monetizzazione in assenza reale di aree o fabbricati idonei a tale scopo.

Cessione aree a standard: è fissata nella misura prevista dal dimensionamento del P.R.G. (dotazione aree a standard).

Gli interventi consentiti sono subordinati a idoneo atto autorizzativo.

Per gli interventi di qualsiasi grado ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare in contrasto con le preesistenze adiacenti, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità.

Dovranno essere a falda inclinata con tegole in cotto o pietra o comunque coerenti con le tipologie dell'edificio storico.

È ammessa la modesta modifica delle quote di gronda e di colmo al fine di consentire l'allineamento con tetti confinanti più alti. Detti interventi sono soggetti a convenzione tra confinanti debitamente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite opere di arredo che non costituiscono nuovo volume urbanistico aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali dei luoghi.

In caso di ristrutturazione di fienili o di volumi accessori che presentino significativi elementi tipologici e compositivi dei prospetti, tipici dell'architettura rurale, ci si dovrà preoccupare del loro mantenimento e della loro valorizzazione e unitarietà con il luogo e sono da considerarsi al servizio del fabbricato principale.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero della volumetria in altra localizzazione.

ARTICOLO 18.2

Zona A2 a prevalente destinazione residenziale a verde privato e di pregio

Destinazione d'uso ammesse

Residenze e, se compatibili con la tipologia, attività culturali, turistiche, ricettive, ricreative, professionali e terziarie.

Interventi ammessi

Sugli edifici di interesse storico artistico si applicano le lettere a), b) e c) della L.R. 12/2005 art. 27; qualora sia dimostrata, da una relazione storica, la presenza di tale interesse sull'immobile è ammesso anche l'applicazione della lettera d) della medesima legge. Per adeguamenti igienico . tecnologici, è consentito un aumento del 15% della superficie lorda di pavimento, con un massimo di mc 150, comprensivo anche delle superfici recuperate all'uso (portici, magazzini, ecc.); tale operazione di recupero dovrà essere effettuata prioritariamente rispetto all'ampliamento volumetrico.

Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt 2,40 e che il nuovo volume sia posizionato in modo ambientalmente compatibile.

Altezza max 7,50

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità d'intervento

Sono ammesse modificazioni dell'organizzazione distributiva e dell'arredo a verde del parco con il mantenimento della superficie prativa e delle essenze arboree di particolare pregio ambientale.

Articolo 19

ZONA OMOGENEA B

Definizione delle zone B

Le zone omogenee B sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, senza caratteristiche di pregio.

Suddivisione della zona B

Le zone B si suddividono in:

Zone B1, B2 a prevalente destinazione residenziale

Zona B3 a prevalente destinazione produttiva.

Zona B4 a prevalente destinazione turistico ricettiva.

ARTICOLO 19.1

Zona B1 a prevalente destinazione residenziale intensiva

Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale
- amministrativa
- direzionale
- commerciale ad esclusione della grande e media distribuzione
- artigianale di servizio
- culturale
- ricreativa e di ristoro e ricettiva
- pubblici esercizi

Indici urbanistici

- If (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 1,5$ mc/mq
- H (altezza massima) $\leq 10,00$ mt
- Numero massimo di piani fuori terra ≤ 3
- Rc (rapporto di copertura) $\leq 40\%$

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità d'intervento

Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione ~~una~~ ^{una tantum} del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt 2,40, che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.

Devono essere previste aree per parcheggi privati nella misura stabilita dalle presenti norme.

ARTICOLO 19.2

Zona B2 a prevalente destinazione residenziale semintensiva

Destinazione d'uso ammesse

- residenziale
- amministrativa
- terziario . direzionale
- commerciale ad esclusione della grande e media distribuzione;
- artigianale di servizio che non siano insalubri, rumorose e moleste in conformità con la normativa vigente;
- culturale
- ricreativa, di ristoro e ricettiva
- pubblico esercizio

Indici urbanistici

- If (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 1,2$ mc/mq
- H (altezza massima) $\leq 7,50$ mt
- Numero massimo di piani fuori terra ≤ 2
- Rc (rapporto di copertura) $\leq 40\%$

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità di intervento

Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione %una tantum+ del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt 2,40, che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.

Devono essere previste aree per parcheggi privati nella misura stabilita dalle presenti norme.

ARTICOLO 19.3

Zona B3 a prevalente destinazione produttiva

Destinazioni d'uso ammesse

- attività industriale ed artigianali;
- servizi tecnici e tecnologici di pertinenza;
- depositi e magazzini;
- attività terziarie ed amministrative, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva;

- attività per la commercializzazione dei prodotti riconducibili all'attività produttiva insediata, nella massima del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva;
- residenze al servizio nella misura massima di 150 mq di superficie lorda di pavimento complessiva e comunque non superiore al 15% del S.I.p. complessivo

Indici urbanistici

- If (indice di utilizzazione fondiaria) $\leq 0,80$ mq/mq
- H (altezza massima) $\leq 10,00$ mt
- Rc (rapporto di copertura) $\leq 60\%$

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità d'intervento

Mediante adeguato atto autorizzativo.

Negli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni contro il verificarsi di inquinanti atmosferici, acustici ed idrici, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla vigente legislazione.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoio, fumaioli, camini, sili, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione non contrasti, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, con specifici aspetti ambientali.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio in base all'Art. 8 della L.N. 765 e successive modifiche ed integrazioni, l'altezza virtuale degli edifici produttivi viene considerata di 3,00 mt.

Dovrà inoltre essere assunto l'impegno da parte del richiedente di provvedere alla dotazione minima di verde previsto dalle presenti norme.

Qualsiasi frazionamento degli edifici esistenti dovrà essere preventivamente pianificato attraverso l'introduzione di Piano Attuativo che garantisca la dotazione minima di standard solo nel caso di aumento di unità abitative.

Zona B4 a prevalente destinazione turistico ricettiva

Destinazioni d'uso ammesse

- attrezzature turistico ricettive
- servizi tecnici e tecnologici di pertinenza

- residenze al servizio nella misura massima di 150 mq di superficie lorda di pavimento complessiva e comunque non superiore a 0,10 mc/mq

Indici urbanistici

- If (indice di utilizzazione territoriale) $\leq 0,25$ mc/mq per attività turistico/ricettive
- H (altezza massima) $\leq 6,00$
- Rc (rapporto di copertura) $\leq 10\%$

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità di intervento

Mediante idoneo atto autorizzativo

Norme speciali

Dovranno essere definiti tutti gli elementi di sistemazione degli spazi esterni e del mantenimento delle zone a verde e di complessi turistico ricettivi all'aria aperta dovranno adeguarsi alle prescrizioni e alle normative vigenti in materia.

Articolo 20

ZONA OMOGENEA C

Definizione delle zone C

Le zone omogenee C sono le parti del territorio comunale quasi completamente inedificate.

Suddivisione delle zone C

Le zone C si suddividono in:

Zona C1 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto

Zona C2 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a bassa densità

ARTICOLO 20.1

Zona C1 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto

Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale
- culturale
- turistica
- ricettiva
- ricreativa
- direzionale
- ristoro
- commerciale ad esclusione grande e media distribuzione
- artigianale di servizio

Indici urbanistici

It (indice di edificabilità territoriale) $\leq 1,00$ mc/mq

H (altezza massima) $\leq 7,5$ mt

Rc (rapporto di copertura) $\leq 40\%$

Numero dei piani fuori terra ≤ 2

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità di intervento

Mediante adeguato atto autorizzativo subordinata all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata e pubblica redatti in conformità con la normativa vigente.

Il Piano Attuativo dovrà individuare una dotazione minima di standard (art. 22 della L.R. 51/75) pari al 25% della S.t. oggetto dell'intervento.

Gli edifici esistenti nell'ambito del Piano Attuativo possono essere ristrutturati con i parametri della zona A2.

ARTICOLO 20.2

Zona C2 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a bassa densità

Destinazioni d'uso ammesse

- residenziale
- culturale
- turistica
- ricettiva
- ricreativa
- direzionale
- ristoro
- commerciale ad esclusione grande e media distribuzione
- artigianale di servizio

Indici urbanistici

It (indice di edificabilità territoriale) $\leq 0,75$ mc/mq

H (altezza massima) $\leq 7,50$ mt

Rc (rapporto di copertura) $\leq 40\%$

Numero dei piani fuori terra ≤ 2

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Modalità d'intervento

Mediante adeguato atto autorizzativo subordinata all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata e pubblica redatte in conformità con i disposti dell'Art. 18 della L.N. 1150/42 e seguenti.

Il Piano Attuativo dovrà individuare una dotazione minima di standard (art. 22 della L.R. 51/75) pari al 35% della St oggetto d'intervento.

Gli edifici esistenti nell'ambito del Piano Attuativo possono essere ristrutturati con i parametri della zona A2.

Articolo 21

ZONA OMOGENEA E

Definizione delle zone E

Le zone omogenee E sono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbanizzato del settore agricolo: prative, incolte, boscate, identificabili non soltanto con la funzione produttiva ma anche con le funzioni di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Suddivisione delle zone E

Le zone E si suddividono in:

Zona E1 zona extraurbana prativa

Zona E2 zona extraurbana con estesa copertura boschiva

Edifici e loro pertinenze esistenti in zona agricola e non adibiti ad uso agricolo

Qualsiasi intervento sull'edificio rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizie, architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico . cromatico tipico dell'architettura agricola locale.

Non sono ammesse coperture piane o i cui materiali non siano quelli tradizionalmente in uso quali coppi, lastre in pietra e simili.

Gli intonaci dovranno avere colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente circostante. È vietato l'uso di intonaci plastici.

L'oscuramento dei serramenti dovrà essere assicurato da elementi con caratteristiche tradizionali, escludendo avvolgibili e simili.

ARTICOLO 21.1

Zona E1 extraurbana prativa

La zona extraurbana prativa è destinata al mantenimento e/o sviluppo dei caratteri e delle funzioni agricole, al recupero di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario particolarmente accentuato sulle costruzioni rurali esistenti, alla tutela dei corsi d'acqua minori nei loro caratteri morfologici . idrologici e delle acque superficiali e sotterranee.

Destinazioni d'uso ammesse (art. 59.1 Legge 12/05 integrata)

- infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola;
- residenza dell'imprenditore agricolo e/o dipendenti dell'azienda agricola;
- serbatoi idrici;
- depositi per i prodotti del suolo;
- depositi per macchine agricole;
- impianti tecnici e tecnologici a servizio delle aziende agricole;
- concimaie/ pollai/ tettoie aperte almeno su due lati.

Modalità d'intervento

L'adeguato atto autorizzativo per gli interventi ammessi può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 60 c. 1 della Legge Reg. n° 12/05 integrata.

- 1) Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico i fabbricati non adibiti ad uso agricolo ed ubicati sotto la quota di ml 450 s.l.m. possono essere ampliati per una sola volta:
 - a) Per una superficie lorda di mq 12,00 (altezza pari all'esistente)
Oppure
 - b) Fino a raggiungere un volume massimo abitabile di mc 250 (compreso l'esistente)
L'ampliamento è subordinato alla condizione vincolante e prioritaria che il fabbricato sia allacciato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale.
Sono consentiti gli interventi cui all'art. 62.1 della L.R. 12/05, compresa modifica di destinazione d'uso.
- 2) Per gli edifici non adibiti ad uso agricolo ubicati oltre la quota di m 450 s.l.m. sono consentite le attività previste dall'art. 62.1 della L.R. 12/05, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso, con possibilità di ampliamento, una tantum, di mq 12,00 di superficie lorda ed altezza uguale all'esistente senza obbligo di allaccio ai servizi comunali (acquedotto e fognatura) se non esistenti in zona.

Indici urbanistici

La densità fondiaria per i nuovi interventi per la parte residenziale è di 0,03 mc/mq con un massimo di mc 500 per azienda, mentre il rapporto di superficie coperta per le attrezzature e le infrastrutture aziendali non potrà superare il 10% dell'intera superficie aziendale.

H (altezza massima) < = 7,50 mt

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

ARTICOLO 21.2

Zona E2 extraurbana con estesa copertura boschiva

Le zone extraurbane con estesa copertura boschiva individuano le aree caratterizzate da aspetti diversi di vegetazione legnata, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In queste zone, destinate a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da evitare insediamenti permanenti a attività fisse.

Modalità d'intervento

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo in assenza del Piano Agricolo (Art. 2, 11, 19 della L.R. del 1976, n. 8; Art. 17 della L. 25 luglio 1952, n. 991; Art. 2, 7 della L.R. 27 gennaio 1977, n. 8).

Norme speciali

- In tutte le zone E1, E2 sono ammesse recinzioni in pali di legno e rete (è ammesso il plinto interrato) con altezza massima di cm 180 a delimitazione di zone a pascolo, aree coltivate, piantagioni, per il tempo strettamente necessario allo scopo della richiesta. Dette recinzioni non possono impedire la praticabilità di sentieri e/o passi pedonali esistenti.
- Sono consentite recinzioni a salvaguardia delle costruzioni rustiche di montagna, fino ad una altezza di cm 100 e ad una distanza dal fabbricato non superiore a 6 mt.
- Per le aree adibite ad orto, per una superficie massima di mq 150, nei pressi delle abitazioni, sono consentite recinzioni con strutture metalliche di altezza massima 175 cm, la cui muratura di supporto non sporga dal terreno oltre i 10 cm.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto della normativa vigente.

Per gli edifici situati oltre i 450 ml. s.l.m. le distanze saranno regolate secondo le norme del Codice Civile e le altezze degli edifici esistenti potranno essere modificate solo per il raggiungimento dei limiti minimi previsti dal regolamento d'igiene.

ARTICOLO 21.3

Edifici esistenti in zona extraurbana E1 e E2 aventi le caratteristiche di edifici residenziali non adibiti ad uso agricolo

Definizione

In base ai disposti della normativa vigente in materia, vengono individuati gli edifici e le aree di pertinenza ubicati in zona

extraurbana non adibiti ad uso agricolo (contraddistinti sulla tavola di Azzonamento con il simbolo grafico □)

Modalità di intervento

Per gli edifici non adibiti ad uso agricolo ubicati oltre la quota di 450 m s.l.m. sono consentite le attività di cui alle lettere A/ B/ C /D dell'art. 27 Legge Reg. n° 12/05 integrata nonché la modifica di destinazione d'uso e, nel caso di adeguamenti igienici e tecnologici, un incremento pari a 12 mq di superficie lorda. È ammessa la ricostruzione per gli edifici in tutto od in parte crollati a condizione che la tipologia ed il volume siano mantenuti alla condizione iniziale. Tale ampliamento deve essere utilizzato una sola volta e a cura degli interessati, debitamente trascritto a mezzo di atto pubblico.

H (altezza massima) < = 7,50 mt

Distanze: dal ciglio strada ml 5,00 e/o allineamento di fabbricati preesistenti;
dai confini ml 5,00 e/o 0,00 aderente a fabbricato preesistente e/o convenzionato;
da edifici che si prospettano ml 10,00

Restano esclusi gli edifici che hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito del Piano in vigore prima del presente.

È ammessa in tutte le zone V+ la realizzazione di strade private sia pedonali che carrabili a servizio dei fabbricati non più adibiti ad uso agricolo e dei box, caratteristiche delle strade:

- larghezza non superiore a ml 3,00
- adeguata regimazione delle acque meteoriche
- fondo in adeguato materiale drenante compatibile con lo stato dei luoghi
- muri di contenimento in pietrame/ altezza max. ml. 2.50.

Articolo 22

ZONE PER SERVIZI A STANDARD URBANISTICI

Le aree per attrezzature di pubblico interesse di cui alla normativa vigente in materia sono di massima utilizzabili per iniziativa pubblica con possibilità di convenzione da parte dei privati con la Pubblica Amministrazione per interventi di tipo misto pubblico/ privato; fermo restando la salvaguardia della pubblica utilità nell'ambito dell'intervento convenzionato. La convenzione pubblico/privato dovrà essere approvata dal competente organo amministrativo.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature esistenti sull'area al momento di adozione del P.R.U.G. in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

L'interscambio fra le aree per attrezzature ed impianti di pubblico interesse è possibile sulla base di uno specifico programma approvato dal Consiglio Comunale e purché non vengano modificati i rapporti tra le specifiche dotazioni di piano.

Le destinazioni specifiche delle aree ad uso pubblico in sede di attuazione, potranno essere diversamente definite all'interno degli ambiti destinati ad uso pubblico.

Zone per attrezzature ed impianti pubblici e di quartiere (Art. 22/1 L.R. 51775)

Tali zone sono così suddivise ed individuate con la riportata lettera sulla tavola di azionamento:

I . Aree per attrezzature scolastiche a livello comunale (art. 22/a L.R. n. 51/75)

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente ed in particolare al D.M. 18/12/1975.

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

C . Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive (Art. 22/b L.R. n.51/75)

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente specifica per le singole attività collettive.

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati

dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

In queste zone sono ricomparse anche le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

V . Zone di verde pubblico e sportivo (Art. 22/c e L.R. n. 51/75)

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo di cui all'Art. 22/c della Legge Regionale n. 51/75 sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con le previsioni planivolumetriche e la Convenzione riguardante la durata dell'adeguato atto autorizzativo e le modalità di gestione.

P . Aree per parcheggio ad uso pubblico a livello comunale (Art. 22/d L.R. n. 51/75)

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico, possono impegnarsi a realizzare, in alternativa all'esplicito e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla L. n. 122/89.

Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio potranno essere realizzati parcheggi in superficie e fuori terra o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse, ai sensi dell'art. 22 L.R. n. 51/75 e successive modifiche ed integrazioni. Una quota dei posti auto realizzati potrà essere utilizzata, nel rispetto delle previsioni dei piani di settore interessanti la mobilità ed i parcheggi, ad uso privato, purché asservita con atto debitamente trascritto prima della richiesta di licenza d'uso, ai sensi della L. n. 122/1989.

I parcheggi potranno essere realizzati anche in aree destinate a standard per verde, per il gioco e per lo sport, o ad attrezzature di interesse comune. In tal caso i parcheggi dovranno essere interrati anche in più livelli, e per quelli al di sotto delle zone a verde, dovranno essere attuate soluzioni strutturali e distributive tali da consentire, con adeguato strato di coltura, la realizzazione e la manutenzione a verde attrezzato con piantumazioni anche medio-alte.

La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze esistenti comprese, ai sensi della L. n. 122/1989; la destinazione di tali parcheggi è pubblica o oggetto di convenzionamento con il Comune.

Norme speciali:

Nella zona individuata con * è consentita la possibilità di convenzionamento per l'utilizzazione del volume sottostante al parcheggio pubblico per attività commerciali, direzionali e per attività di artigianato di servizio, con divieto di attività insalubri, rumorose e moleste, compatibili con il tessuto edilizio residenziale.

La parte del lotto non edificata deve essere mantenuta a verde. Non è consentito il deposito e l'accatastamento di qualsiasi tipo di materiale lato strada ex statale.

Articolo 23

Zona omogenea F per attrezzature ed impianti di interesse generale

Definizione

Comprendono le aree interessate o previste per le strutture tecnologiche di carattere comprensoriale quali il servizio di distribuzione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, della rete telefonica e attrezzature di interesse collettivo a carattere comprensoriale.

Modalità d'intervento

Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli Organi Comunali ed effettuati dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti funzionalmente competenti in materia.

Il vincolo di una area ad uso pubblico ha la durata di anni 5 e decade se entro tale termine non è emanato il procedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità (art. 9.2 del DPR 327/2001 testo unico in materia di esproprio per pubblica utilità).

In questo caso trova applicazione l'art. 9 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).

Articolo 24

ZONE DI RISPETTO

Definizione

Sono riservate alla protezione delle strade, dei cimiteri, delle risorse idriche.

Suddivisione delle aree

Le aree sono così suddivise:

- di rispetto stradale, ai termini del D.M. 1 Aprile 1968 e successive normative;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini del D.P.C.M. 23/04/1992;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del TU delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e dell'Art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285;
- di rispetto e salvaguardia delle risorse idriche, ai termini del D.P.R. 24 Maggio 1988 n. 236;
- rispetto sponda dei fiumi, acque classificate pubbliche R.D. n. 523 del 25/07/1904.

Prescrizioni generali

Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione con esclusione di:

- parcheggi scoperti pubblici e privati conteggiabili come dotazione di standard;
- attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- chioschi di servizio cimiteriale;
- strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica;

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 166 del 01/08/2002 all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nelle zone comprese nel vincolo cimiteriale attualmente non retinate e pertanto assimilabili alla zona E1, vengono azionate come zone A2 . verde privato e quindi disciplinate dall'art. 18 delle NTA/P.R.U.G.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita l'edificazione sotto il profilo naturale del piano di campagna di locali accessori e

pertinenze non abitabili quali box, depositi, magazzini, cantine e locali assimilabili, che non prevedono permanenza, anche discontinua di persone per attività lavorative e/o abitazione e che non siano relativi a lotti di proprietà ubicati all'interno nella fascia di rispetto o secati da essa, nel rispetto dei regolamenti in vigore e della normativa in materia previa conformità espressa nei pareri preventivi vincolanti della Giunta Comunale e della A.S.L. di competenza sulla seguente documentazione preliminare relativa all'intervento:

- Relazione illustrativa
- Elaborati con descrizione tecnica strutturale
- Relazione geotecnica

Gli interventi dovranno rispettare una distanza non inferiore a ml 5,00 dal paramento esterno del muro perimetrale del cimitero.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ex Legge 166 del 01/08/2002 art. 28, comma 1.

Le nuove edificazioni dovranno avere un requisito di pubblica utilità da disciplinare con apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale.

Aree di tutela risorse idriche

Nelle aree di salvaguardia delle risorse idriche, a termini dell'Art. 5 D.P.R. 236/88 le zone di tutela assoluta debbono avere estensione di raggio non inferiore a mt 10,00, ai termini dell'art. 6.

Le zone di rispetto del punto di captazione di cui all'Art. 6 del D.P.R. 238/88 sono evidenziate nella tavola di Azzonamento.

Nelle fasce di rispetto fluviale (ml 10 dal ciglio dell'argine) non è consentita alcuna opera per i corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" mentre per gli altri corsi d'acqua, ogni intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore delle acque.

È prevista possibilità di deroga alla distanza di mt 10,00 con stesura di apposita relazione geologica.

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, per le quali l'ente erogatore abbia attestato la pubblica utilità come opere di urbanizzazione primaria, viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A. anche dal ciglio stradale; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, alla approvazione

dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle N.T.A.

Elettrodotti ad alta tensione

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla L. 28 gennaio 1977, n. 10. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 fissa la seguente distanza di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- linea 132 k V => 10 mt da qualunque conduttore della linea.

Impianti tecnologici in genere

Impianti tecnologici in genere: sono realizzabile su tutto il territorio Comunale previa valutazione impatto ambientale e parere ASL laddove ritenuto utile.

Articolo 25

TUTELA DELL'AMBIENTE

Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto ad adeguato atto autorizzativo o D.I.A., ai termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonché gli altri beni, siano essi protetti ai sensi del D.L. n. 42 del 22/01/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) o siano segnalati dal P.R.G. o siano zone a rischio archeologico.

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici e complessi di archeologia industriale o che documentano un costume edilizio altamente qualificato. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazione in materia di:

- a) criteri di rispetto, difesa e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
- b) criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

Tali prescrizioni hanno valore di orientamento operativo per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.

Articolo 26
DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO PRIMARIO

Nel caso di nuovi interventi assoggettati a pianificazione attuativa, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- indice di piantumazione = 1 albero di pronto effetto h min. = 5,00 ml ogni 300 mq di superficie territoriale.

Se ubicati nell'ambito delle zone B3 a prevalente destinazione produttiva, al fine di creare cortine a verde e filtri ambientali è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- indice di piantumazione = 1 albero di pronto effetto h minima = 5 ml ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Articolo 27
PERTINENZE

OMISSIS

Annullato con variante al PRG delibera di Consiglio Comunale n. 33
del 28/11/2005 B.U.R.L. n. 01 del 04/01/2006

Articolo 28

ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Le attrezzature al servizio delle reti tecnologiche (Enel Telecom, acquedotto, fognatura, metano) comprese le cabine secondarie di trasformazione sono ammesse in tutte le zone del territorio comunale e non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici delle zone omogenee.

Le loro collocazioni e tipologie devono essere preventivamente concordate con il Comune e con le Aziende erogatrici del servizio di competenza in modo da risultare rispettose delle leggi vigenti, delle necessità degli utenti, dell'ambiente.

Articolo 29

AREE DI PARCHEGGIO

Gli spazi per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli si distinguono in privati e pubblici.

La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

Residenza

Aree a parcheggio in misura del 10% di superficie riferito al volume realizzato con esclusione di rampe e zone di percorrenza con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa.

Attività strettamente connesse alla residenza

Artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, escluso il commercio se con S.I.p. \leq a mq 400;

Agenzie bancarie con S.I.p. \leq a mq 100

1 posto auto/50 mq di S.I.p. e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

Le attività terziarie, direzionali o commerciali, che eccedono i limiti indicati al punto precedente:

aree nella misura minima corrispondente al 50% della Superficie utile

Spettacolo cultura, ristorazione

1 posto auto/25 mq di S.I.p.

Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili

1 posto auto/3 posti letto

Industria artigianato di produzione o di servizio che ecceda i limiti di cui al punto precedente

1 posto auto/50 mq di S.I.p. complessiva e/o frazione di essa.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con D.I.A e/o Permesso di Costruire anteriore alla data di adozione del presente P.R.G., che comportino variazione di destinazione d'uso, è da reperire la quota di posti auto, eventualmente in eccedenza, fra quanto previsto per le destinazioni preesistente e quanto previsto per la nuova destinazione da insediare.

Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto per le zone A.

Le quantità di spazi a parcheggio per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della L. 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.

Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq se in spazi aperti e 18 mq se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati).

Nel caso di edifici con destinazione ad uso plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a D.I.A. e/o Permesso di Costruire, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite sul territorio comunale e/o in Comuni contermini (L.R. 22/99) con atto di vincolo trascritto.

Nelle zone omogenee A e B possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.

Negli interventi di recupero edilizio, all'interno delle zone omogenee A, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità minime di parcheggi, gli stessi potranno essere previsti in riduzione nelle quantità minime consentite dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico/costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale, utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate.

Negli interventi di recupero edilizio i posti auto minimi previsti potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività.

Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

Nel caso di impossibilità a reperire le aree ad uso parcheggio è ammessa la monetizzazione nell'importo stabilito dall'amministrazione comunale. Le somme ricavate saranno destinate alla costruzione di nuovi parcheggi.

Articolo 30
BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o edifici, ovvero alla modifica di edifici o costruzioni esistenti o parte di essi, debbono essere redatti in coerenza con le disposizioni contenute nelle vigenti leggi per l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche (Legge n° 13/1989 . Legge reg. n° 06/1989).

Articolo 31

VARIAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO (L.R. n. 12/2005 artt. 51 . 52 - 53)

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, ove comporti l'esecuzione di opere edilizie è assoggettata a preventiva richiesta di adeguato atto autorizzativo ed alla eventuale corresponsione dei relativi contributi, di cui alla L. 28 gennaio 1977, n. 10, in funzione della qualificazione della variazione d'uso stessa in riferimento alle categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, così come individuate dall'art. 4 L. 10/77.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico si applica il disposto dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n. 104.

Nessun atto autorizzativo è richiesto per le modifiche di destinazione d'uso senza opere edilizie a ciò predeterminate purché compatibili con la destinazione d'uso di zona. Per tali interventi (a titolo gratuito) dovrà essere trasmessa dall'interessato la relativa comunicazione che attesti la compatibilità della modifica di destinazione d'uso con la destinazione di zona prevista dal P.R.U.G.

Nessun obbligo di acquisire aree a parcheggio.

A lavoro ultimato dovrà essere presentata (se necessario) la denuncia di avvenuta variazione N.C.E.U. o nuova denuncia al Catasto Fabbricati.

INTERVENTI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Gli interventi edilizi classificati in tali aree, qualora richiedano l'esecuzione di opere di scavo e/o modifica del suolo (ad es. taglio boschi ecc) sono subordinati al preventivo parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo (Comune e/o Comunità Montana) ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 27 del 28/10/2004.

TITOLO 5 È NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 32

VALIDITÀ ED EFFICACIA (fatto salvo quanto previsto dall'art. 25 c. 1 della Legge Reg. n° 12/05)

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e nelle procedure di legge.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.

Articolo 33
CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI, D.I.A. O DENUNCIA ART. 26
LEGGE 47/85 *PERMESSI DI COSTRUIRE* PRECEDENTI
L'ADOZIONE DEL P.R.G.

OMISSIS

Articolo 34
OPERE AMMESSE IN EDIFICI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE
DEL P.R.G.

OMISSIS

Articolo 35

PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI

Sono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni dei piani attuativi vigenti o adottati riconfermati nelle tavole di azionamento con apposita grafia e individuati con numerazione progressiva in riferimento alla planimetria allegata in calce alle presenti Norme.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata che abbiano iniziato l'iter di approvazione, ottenendo già la prima deliberazione di adozione, di cui al primo comma dell'art. 2 della L.R. n. 14/1984 si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale, secondo le procedure della L.R. n. 23/97, ed i successivi conseguenti provvedimenti comunali saranno assunti con riferimento alla precedente disciplina urbanistica vigente al momento dell'inizio della procedura stessa.

I piani attuativi, alla scadenza dei termini di validità, se completamente attuati, sono inclusi nella zona omogenea, per destinazione funzionale ed indice di edificabilità fondiaria, più simile, tra quelle previste dal P.R.G. o quanto realizzato, sono fatte salve le servitù ad uso pubblico e le specifiche destinazioni funzionali di interesse pubblico o collettivo previste nel P.A.

Le servitù e le destinazioni funzionali possono essere modificate come: tipo, quantità e localizzazione, anche dopo la scadenza dei termini di validità del P.A., solo con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora alla scadenza dei termini di validità di un piano attuativo le previsioni nel medesimo abbiano avuto completa attuazione per quanto riguarda: la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione di aree a standard, l'assolvimento di tutti gli impegni economici e di convenzione, compresi quelli relativi alle destinazioni funzionali di interesse pubblico, ma non siano stati attuati o completati gli interventi edilizi su singoli lotto o immobili, il piano potrà essere completato anche dopo la sua scadenza con il rilascio di adeguato atto autorizzativo conformi alle previsioni del P.A.

Nel caso in cui, alla scadenza dei termini di validità di un piano attuativo, le previsioni di cui al punto precedente non abbiano avuto completa attuazione, ogni intervento edilizio, manutenzioni escluse, è subordinato all'approvazione di un nuovo piano attuativo ed alla stipula di una nuova convenzione per il completamento del piano scaduto.

Articolo 36
PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. e le disposizioni delle presenti norme urbanistico-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del P.R.G. e quelle dello stato di fatto reale verificato con perizia asseverata rispetto al catastale, hanno prevalenza queste ultime.

Articolo 37
RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

Si richiamano in particolare la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il D.P.R. n° 380/01; il D.Lgs n° 42/04; la Legge Reg. n° 12/05 integrata; la Legge n° 13/89; la Legge Reg. n° 06/89 (abbattimento barriere architettoniche).

Indice

Articolo	1	Finalità ed applicazione	pag.	2
Articolo	2	Contenuto	pag.	4
Articolo	3	Deroghe	pag.	5
Articolo	4	Strumenti di attuazione	pag.	6
Articolo	5	Attuazione mediante Piani Attuativi	pag.	7
Articolo	6	Attuazione mediante Programma Integrato di Intervento	pag.	8
Articolo	7	Disciplina delle convenzioni nell'attuazione del P.R.G.	pag.	9
Articolo	8	Utilizzazione degli indici	pag.	10
Articolo	9	Aree di pertinenza degli edifici	pag.	11
Articolo	10	Trasferimento della capacità insediativa	pag.	12
Articolo	11	Urbanizzazione primaria	pag.	13
Articolo	12	Urbanizzazione secondaria	pag.	14
Articolo	13	Opere di urbanizzazione primaria per allacciare le zone ai pubblici servizi	pag.	15
Articolo	14	Cessione o monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria	pag.	16
Articolo	15	Indici urbanistici	pag.	17
Articolo	15	Indici edilizi	pag.	19
Articolo	17	Distanze	pag.	22
Articolo	17.1	Realizzazione di box/costruzioni accesso-ri/costruzioni a carattere temporaneo	pag.	26
Articolo	17.2	Costruzioni accessorie/pertinenziali all'edificio principale	pag.	27
Articolo	17.3	Costruzioni a carattere temporaneo	pag.	27
Articolo	17.4	Muri di sostegno/terrazzamenti	pag.	28
Articolo	18	Zona omogenea A	pag.	29
Articolo	18.1	Zona A1 a prevalente destinazione residenziale di interesse storico, artistico e ambientale	pag.	29
Articolo	18.2	Zona A2 a prevalente destinazione residenziale a verde privato e di pregio	pag.	32
Articolo	19	Zona omogenea B	pag.	33
Articolo	19.1	Zona B1 a prevalente destinazione residenziale intensiva	pag.	33
Articolo	19.2	Zona B2 a prevalente destinazione residenziale semintensiva	pag.	34
Articolo	19.3	Zona B3 a prevalente destinazione produttiva	pag.	34
Articolo	20	Zona omogenea C	pag.	37
Articolo	20.1	Zona C1 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto	pag.	37
Articolo	20.2	Zona C2 a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a bassa densità	pag.	38
Articolo	21	Zona omogenea E	pag.	39
Articolo	21.1	Zona E1 extraurbana prativa	pag.	39
Articolo	21.2	Zona E2 extraurbana con estesa copertura boschiva	pag.	41
Articolo	21.3	Edifici esistenti in zona extraurbana E1 e E2 aventi le caratteristiche di edifici residenziali non adibiti ad uso agricolo	pag.	41
Articolo	22	Zone per servizi a standard urbanistici	pag.	43

Articolo	23	Zona omogenea F per attrezzature ed impianti di interesse generale	pag.	46
Articolo	24	Zone di rispetto	pag.	47
Articolo	25	Tutela dell'ambiente	pag.	50
Articolo	26	Dotazione di verde privato primario	pag.	51
Articolo	27	Pertinenze	pag.	52
Articolo	28	Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche	pag.	53
Articolo	29	Aree di parcheggio	pag.	54
Articolo	30	Barriere architettoniche	pag.	56
Articolo	31	Variazione alla destinazione d'uso	pag.	57
Articolo	32	Validità ed efficacia	pag.	58
Articolo	33	Concessioni, autorizzazioni, D.I.A. o Permessi di costruire precedenti all'adozione del P.R.G.	pag.	59
Articolo	34	Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del P.R.G.	pag.	60
Articolo	35	Piani Attuativi vigenti o adottati	pag.	61
Articolo	36	Prevalenza in caso di contrasto	pag.	62
Articolo	37	Riferimenti legislativi	pag.	63