

Sindaco
MAURIZIO TRUSSARDI

Assessore all'Urbanistica e Paesaggio
MAURIZIO TRUSSARDI

Valutazione Ambientale Strategica
Ingegnere ERIC PASINETTI

Studio Geologico
Geologo FABIO PLEBANI
Geologo ANDREA GRITTI

Reticolo Idrico Minore
Geologo FABIO PLEBANI
Geologo ANDREA GRITTI

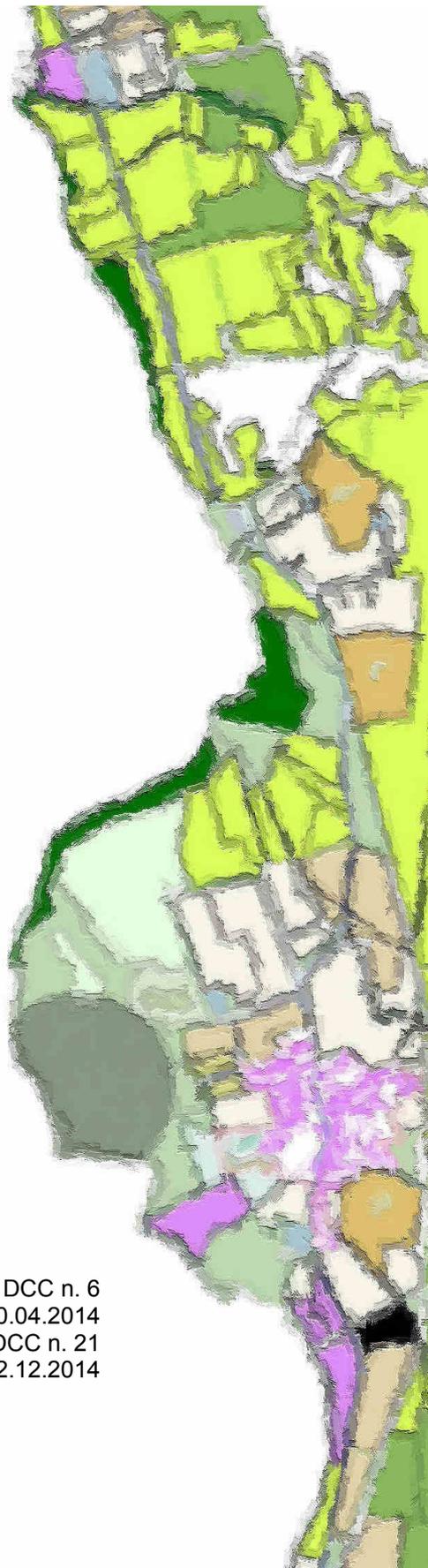
Progetto Urbanistico PGT
WALTER COCCIA & TIZIANA COMI
architetti associati
via Giovanni Reich, 68/B
24020 Torre Boldone (BG)

Collaboratori
FABRIZIO COSTA
CRISTINA ELVINI
EMMA ANNA GIAMBALVO
VALENTINA GUERINI
Arch. PAOLO PENDEGGIA

data: Febbraio 2015

Adottato con DCC n. 6
del 10.04.2014
Approvato con DCC n. 21
del 22.12.2014

Piano delle Regole
PR_01_05_NTA



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

- PdR_articolo1_OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE
- PdR_articolo 2_ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
- PdR_articolo 3_SALUBRITA' E COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- PdR_articolo 4_ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI
- PdR_articolo 5_RETICOLO IDRICO MINORE (RIM)
- PdR_articolo 6_PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DIGITALIZZAZIONE DEL MATERIALE TECNICO

- PdR_articolo 7_ARCHIVIO TECNICO DIGITALE

CAPO 3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

- PdR_articolo 8_INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI
- PdR_articolo 9_SUPERFICIE TERRITORIALE (St/mq)
- PdR_articolo 10_SUPERFICIE FONDIARIA (Sf/mq)
- PdR_articolo 11_SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp/mq)
- PdR_articolo 12_SUPERFICIE COPERTA (Sc/mq)
- PdR_articolo 13_RAPPORTO DI COPERTURA (Rc / %)
- PdR_articolo 14_ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H/m)
- PdR_articolo 15_SUPERFICIE SCOPERTA DRENANTE (Sd/mq)
- PdR_articolo 16_INDICE DI DOTAZIONE VEGETALE (Al/unità – Ar/unità)
- PdR_articolo 17_NUMERO DI PIANI (N)

- PdR_articolo 18_DISTACCO MINIMO DEI CONFINI (Dc/m)
- PdR_articolo 19_DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI (De/m)
- PdR_articolo 20_DISTACCO MINIMO DALLE STRADE (Ds/m)

CAPO 4 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

- PdR_articolo 21_DISTANZE DAI CORPI IDRICI
- PdR_articolo 22_DISTANZE DALLE SORGENTI E DAI POZZI ADIBITI A CONSUMO UMANO
- PdR_articolo 23_LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI
- PdR_articolo 24_LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E LE STRADE
- PdR_articolo 25_LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETA'
- PdR_articolo 26_LOTTI INSUFFICIENTI O PLANIMETRICAMENTE IRREGOLARI

CAPO 5 DISPOSIZIONI INERENTI LE DESTINAZIONI D'USO

- PdR_articolo 27_DESTINAZIONI D'USO
- PdR_articolo 28_AGRICOLO (A)
- PdR_articolo 29_ARTIGIANATO DI SERVIZIO (AS)
- PdR_articolo 30_PRODUTTIVA INDUSTRIALE O ARTIGIANALE (P)
- PdR_articolo 30bis_RESIDENZA (R)
- PdR_articolo 31_TERZIARIO DIREZIONALE (TD)
- PdR_articolo 32_TERZIARIO COMMERCIALE (TC)

PdR_articolo 33_TERZIARIO RICETTIVO (TR)

PdR_articolo 34_MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO 6 DISPOSIZIONI INERENTI LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

PdR_articolo 35_AREE A VERDE PRIVATO

PdR_articolo 36_FONDO VERDE

PdR_articolo 37_RETE ECOLOGICA REGIONALE

CAPO 7 DISPOSIZIONI INERENTI LA SOSTENIBILITA' ENERGETICA

PdR_articolo 38_EFFICENZA ENERGETICA

CAPO 8 DISPOSIZIONI INERENTI IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA'

PdR_articolo 39_CRITERI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

CAPO 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

PdR_articolo 40_MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

PdR_articolo 41_MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

PdR_articolo 42_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

PdR_articolo 43_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

PdR_articolo 44_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

PdR_articolo 45_NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

PdR_articolo 46_COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E STILISTICA (CA)

CAPO 10 DEFINIZIONE DI TERMINI DI USO CORRENTE

PdR_articolo 47_AREA O LOTTO DI PERTINENZA

PdR_articolo 48_AREA LIBERA

PdR_articolo 49_AREA URBANIZZATA

PdR_articolo 50_EDIFICIO ESISTENTE

PdR_articolo 51_FABBRICATI ACCESSORI

TITOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I NORME GENERALI

PdR_articolo 52_STRUMENTI DI ATTUAZIONE

PdR_articolo 53_INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

PdR_articolo 54_INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI

PdR_articolo 55_PIANI ATTUATIVI

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMPENSAZIONE

PdR_articolo 56_COMPENSAZIONE URBANISTICA

TITOLO 3 – IL SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

PdR_articolo 57_AMBITI E ZONE

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE

PdR_articolo 58_AREA LAGUNARE (AL)

PdR_articolo 59_VEGETAZIONE PALUSTRE (VPA)

PdR_articolo 60_AREE VERDI DI RILEVANZA PAESISTICA

PdR_articolo 61_SPAZI APERTI DEI VERSANTI COLLINARI (SA)

PdR_articolo 62_BOSCHI (BO)

PdR_articolo 63_PASCOLI (PAS)

PdR_articolo 64_GHIAIONI CALCAREI (GC)

PdR_articolo 65_AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (EN)

CAPO 3 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NEL SISTEMA AMBIENTALE

PdR_articolo 66_EDIFICI ESISTENTI

PdR_articolo 67_FABBRICATI ACCESSORI

PdR_articolo 68_AREE IMMEDIATAMENTE PERTINENZIALI AGLI EDIFICI ESISTENTI

TITOLO 4 – IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

PdR_articolo 69_AMBITI E ZONE

PdR_articolo 70_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

PdR_articolo 71_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE

PdR_articolo 72_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PER ATTREZZATURE RICETTIVE

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

PdR_articolo 73_NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

PdR_articolo 74_TESSUTO URBANO DI NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

PdR_articolo 75_TESSUTO URBANO DI CONTENIMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (R1)

PdR_articolo 76_TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (R2)

PdR_articolo 77_TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C1)

PdR_articolo 78_TESSUTO URBANO PER ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTI

PdR_articolo 79_TESSUTO URBANO PER ATTREZZATURE RICETTIVE NUOVE

PdR_articolo 80_TESSUTO URBANO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E TERZIARIE

TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE E FINALI

PdR_articolo 81_FACOLTA' DI DEROGA

PdR_articolo 82_MISURE DI SALVAGUARDIA

PdR_articolo 83_DECADENZA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

PdR_articolo 84_REGOLAMENTO EDILIZIO

PdR_articolo 85_AREE ED EDIFICI RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

PdR_articolo 86_EDIFICI NON REGOLAMENTARI

PdR_articolo 87_VALIDITA' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

PdR_articolo 88_AREE CON EDIFICABILITA' RESIDENZIALE LIMITATA TEMPORALMENTE

** *****

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

PdR_articolo1_OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di ordine urbanistico ed edilizio previsti dal Piano delle Regole, nel rispetto altresì delle norme nazionali e regionali in materia.

Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i. persegue i seguenti obiettivi:

- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano;
- definisce gli interventi volti alla valorizzazione ambientale;
- definisce le destinazioni d'uso;
- definisce i cambi di destinazioni d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato;
- definisce gli interventi edilizi;
- definisce le urbanizzazioni primarie e secondarie con le relative opere;

Il Piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile come stabilito dalla LR 12/2005.

PdR_articolo 2_ELAVORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è corredato dai seguenti elaborati:

PR_01_01	Carta dei vincoli	scala 1:5.000
PR_01_02	Carta della sensibilità paesistica	scala 1:5.000
PR_01_03	Disciplina delle aree	scala 1:2.000
PR_01_04	Gradi di intervento edifici ricadenti nel NAF	scala 1:1.000
PR_01_05	Schede edifici	scala varie
PR_01_06	Norme tecniche di attuazione	

PdR_articolo 3_SALUBRITA' E COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente.

Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative. L'attuazione delle opere compensative viene demandata all'attuazione degli accordi convenzionali dove previsto.

Tra le opere compensative è contemplata:

- la formazione di siepi e di filari interpoderali;
- il rinfoltimento delle aree boscate;
- la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

Nel caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, dovranno essere effettuate apposite indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di modifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

PdR_articolo 4_ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti gli interventi che superino "la soglia di rilevanza" devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dalla Carta di Sensibilità Paesistica allegata al PGT.

I criteri da applicare sono quelli di cui al D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei Progetti" e gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Bergamo.

La Commissione per il Paesaggio, ove competente, potrà formulare indicazioni tese al miglioramento della qualità architettonica e compositiva, nonché il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.

PdR_articolo 5_RETICOLO IDRICO MINORE (RIM)

Vengono integralmente recepite le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico Minore.

PdR_articolo 6_PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Nella nuova edificazione o ristrutturazione di fabbricati si dovranno rispettare le norme in tema di abbattimento acustico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da specifica relazione redatta da tecnico abilitato sui requisiti acustici passivi degli edifici o d'impatto acustico a termini della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.

Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DIGITALIZZAZIONE DEL MATERIALE TECNICO

PdR_articolo 7_ARCHIVIO TECNICO DIGITALE

Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, a tal fine, tutte le richieste di titolo abilitativo dovranno, all'atto della presentazione della dichiarazione di fine lavori, consegnare su supporto digitale (DWG o DXF, PDF nella versione compatibile con i programmi utilizzati dall'ufficio tecnico) tutta la documentazione tecnica precedentemente protocollata in formato cartaceo (dalla prima richiesta fino all'eventuale ultima variante).

Inoltre, al fine di avere la cartografia costantemente aggiornata nel caso di opere che:

- Riguardino la regimazione idraulica del territorio;
- Riguardino la modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati e/o delle aree pertinenziali allo stesso;
- Riguardino opere di interesse collettivo derivanti dall'attuazione di titoli abilitativi convenzionati o Piani attuativi;
- Riguardino modifica, aggiornamento, potenziamento degli impianti tecnologici sotterranei e non;

Il privato richiedente e/o attuatore dovrà consegnare tutti i files nei formati descritti con riportata la situazione finale **effettivamente realizzata**, compresi gli allacciamenti agli impianti tecnologici sotterranei.

CAPO 3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

PdR_articolo 8_INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dagli indici urbanistici e parametri edilizi di seguito definiti.

PdR_articolo 9_SUPERFICIE TERRITORIALE (St/mq)

Si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e dei parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi e di rispetto.

PdR_articolo 10_SUPERFICIE FONDIARIA (Sf/mq)

E' la superficie netta del lotto edificabile, dedotte tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

PdR_articolo 11_SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp/mq)

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano praticabile che preveda la presenza anche temporanea di persone.

Negli ambiti residenziali sono esclusi dal calcolo della Slp:

- servizi tecnici della costruzione (vano ascensore e relativo vano motori, il vano scala di uso comune, vano contatori, vano caldaia e locali immondizia);
- Pensiline, gronde, aggetti aperti, porticati, le terrazze, i balconi, le logge che abbiano una profondità uguale od inferiore a ml. 2.50. In caso di maggior profondità l'eccedente verrà conteggiato nel calcolo della Slp;
- Manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura quali extra corsa vani ascensore, serbatoi, unità di refrigerazione e condizionamento;

- Locali interrati con altezza minore o uguale a ml 2,40;
- Locali seminterrati la sola parte non emergente dall'andamento naturale del terreno;
- Sottotetti non praticabili;
- Autorimesse interrate con altezza massima 3,00 ml.

Il sottotetto è considerato praticabile quanto:

- l'altezza della muratura perimetrale, misurata all'interno, tra l'estradosso del piano di calpestio e intradosso della soletta di copertura (o del travetto in caso di copertura in legno) sia maggiore a 30 cm;
- L'altezza media ponderale (volume/superficie) sia superiore a 1,50 m.

PdR_articolo 12_SUPERFICIE COPERTA (Sc/mq)

E' l'area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi).

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i cornicioni e le gronde;
- i balconi aperti;
- le pensiline non praticabili se non superano i mq. 10 di superficie;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- i fabbricati accessori interrati e quelli seminterrati purché la parte fuori terra non sia superiore al metro di altezza lorda e sia interamente coperta da uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserita in modo adeguato nella sistemazione esterna;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie;
- le concimaie e le serre domestiche;
- i piani caricatori in zone produttive;
- i campi da gioco in genere.
- Cabine Enel

PdR_articolo 13_RAPPORTO DI COPERTURA (Rc / %)

Esprime il rapporto in percentuale tra superficie coperta Sc. e la superficie fondiaria Sf.

PdR_articolo 14_ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H/m)

L'altezza dei fabbricati residenziali viene misurata sulla facciata più alta a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso della soletta orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile (agibile per le destinazioni produttive) o della gronda, misurata sulla facciata, nel caso questa fosse più alta. Nel caso di sottotetti abitabili con solette di copertura inclinate, l'intradosso della soletta sarà considerato nel punto di imposta in corrispondenza della gronda. Sempre misurata in facciata. Dette solette di copertura non potranno avere pendenza superiore al 35%.

L'altezza dei fabbricati produttivi o similari viene misurata sulla facciata più alta a partire dal piano di spiccato sino all'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile (agibile per le destinazioni produttive) o della gronda, misurata sulla facciata, nel caso questa fosse più alta.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di m.7,5 dal ciglio stradale il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna, misurato nel suo punto più "a valle" e più basso.

Nel caso manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di costruzioni in fregio ad una via in pendenza, l'altezza si misura sulla mezzera del fronte.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

PdR_articolo 15_SUPERFICIE SCOPERTA DRENANTE (Sd/mq)

La superficie fondiaria del lotto in cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Per i PA, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) Interventi di recupero interni al Nucleo di Antica Formazione;
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui all'art. 27 commi d) – f) della LR 12/2005 e smi;
- c) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

PdR_articolo 16_INDICE DI DOTAZIONE VEGETALE (Al/unità – Ar/unità)

L'indice di dotazione vegetale definisce il numero di alberi e arbusti da piantumare secondo i seguenti due parametri:

- Al rappresenta il numero minimo di alberi da piantare nel verde privato per ogni ettaro di superficie territoriale oggetto di trasformazione edilizia ed urbanistica;
- AR rappresenta il numero minimo di arbusti da piantare nel verde privato per ogni ettaro di superficie territoriale oggetto di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

Con il termine albero si intende una legnosa perenne, capace di svilupparsi in altezza grazie ad un fusto legnoso, detto tronco, che solitamente inizia a ramificarsi a qualche metro dal suolo.

Con il termine arbusto si intende una pianta i cui rami si separano dal tronco centrale molto vicino al terreno, o il cui tronco non è presente del tutto. La loro altezza non supera in genere i 5 metri.

PdR_articolo 17_NUMERO DI PIANI (N)

E' il numero massimo di piani fuori terra realizzabili. L'altezza massima prevista per ogni piano, misurata da pavimento a pavimento, è pari a 3,50 mt.

PdR_articolo 18_DISTACCO MINIMO DEI CONFINI (Dc/m)

E' la distanza minima che gli edifici devono mantenere dai confini circostanti. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

PdR_articolo 19_DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI (De/m)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere fra loro. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

PdR_articolo 20_DISTACCO MINIMO DALLE STRADE (Ds/m)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, inteso quest'ultimo come la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali (ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, come parapetti, arginelle o simili, ed i parcheggi previsti nel piano dei Servizi e delle Regole

CAPO 4 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

PdR_articolo 21_DISTANZE DAI CORPI IDRICI

Sui corsi d'acqua pubblici, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 1775/1993, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904, in particolare:

Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- La realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota di campagna;
- Gli scavi.

Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:

- Le piantagioni;
- I movimenti di terreno.

Nel caso di rogge intubate o coperte le distanze da rispettare sono quelle indicate nel Reticolo Idrico Minore.

Nelle aree di pertinenza fluviale sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non alterino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste degli artt. 97 e 98 del RD n. 523/1904.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT, ricadenti all'interno di tale fasce sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1 lettere a), b), c), d) della LR 12/2005 e smi.

La precedente lettera d) è valida solo per ristrutturazioni interne escludendo la demolizione e ricostruzione.

PdR_articolo 22_DISTANZE DALLE SORGENTI E DAI POZZI ADIBITI A CONSUMO UMANO

Sono istituiti due ambiti delle sorgenti e dei pozzi idrici:

- Tutela assoluta pari a 10 m;
- Tutela relativa pari a 200m.

Gli ambiti vengono definiti a raggio dal punto di captazione, o con il sistema geometrico se determinato dallo studio geologico del territorio comunale.

PdR_articolo 23_LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono stabilite come segue, in conformità allo art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444:

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni all'interno della sagoma planivolumetrica esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Per nuovi edifici che per ristrutturazioni o ampliamento, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima pari all'altezza del fabbricato da costruire, ristrutturare od ampliare, e comunque non inferiore a mt. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile.

Per le pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che debbono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà.

Ai fini del rispetto del presente articolo non vengono considerati gli elementi architettonici o sporgenti, con funzione decorativa, purché contenuti in 30 cm.

PdR_articolo 24_LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E LE STRADE

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli deve essere conforme alle prescrizioni del DPR n. 495 del 16.12.1992 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e smi).

Le distanze tra i fabbricati e le strade, fatte salve maggiori arretramenti o fasce di rispetto, non devono essere inferiori a:

- mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;

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

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 3 m.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando questi siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili).

In sede di valutazione dei progetti, potranno essere imposti arretramenti delle recinzioni verso strada, al fine di consentirne l'allargamento.

Ai fini del rispetto del presente articolo non vengono considerati gli elementi architettonici o sporgenti, con funzione decorativa, purché contenuti in 30 cm.

PdR_articolo 25 LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETA'

Non può essere inferiore alla metà dell'altezza e comunque non inferiore a 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'edificazione obbligatoria, da parte di quest'ultimo, con altezze e distacchi tali da garantire le prescrizioni di cui al precedente articolo 24.

Il limite delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico viene considerato, ai soli fini del computo delle distanze, come confine di proprietà.

Nel caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti che siano in contrasto con le presenti norme gli stessi non sono computabili ai fini delle distanze se hanno una altezza massima pari a 2,50 m.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine come disciplinato dal Codice Civile. In caso di costruzione in tempi differenti dovrà essere sottoscritta convenzione, registrata e trascritta, che regoli i rapporti tra i due soggetti coinvolti.

Ai fini del rispetto del presente articolo non vengono considerati gli elementi architettonici o sporgenti, con funzione decorativa, purché contenuti in 30 cm.

PdR_articolo 26 LOTTI INSUFFICIENTI O PLANIMETRICAMENTE IRREGOLARI

L'Amministrazione Comunale può autorizzare in difformità alle sole norme sulle distanze dai confini, ma nel rispetto dei distacchi minimi di Legge, l'edificazione di lotti insufficienti o planimetricamente irregolari esistenti all'atto dell'adozione del PGT, nel caso che essi non siano modificabili, o adeguabili, attraverso la rettifica o la modifica dei confini stessi, e l'incorporazione di aree finitime nell'ambito di un eventuale lottizzazione anche di ufficio.

L'eventuale edificazione è soggetta alle specifiche norme della zona in cui ricade.

CAPO 5 DISPOSIZIONI INERENTI LE DESTINAZIONI D'USO

PdR_articolo 27 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso possono essere distinte in principali ed in complementari.

Per destinazione d'uso principale si intende quella destinazione capace di qualificare una parte di territorio attraverso il proprio consolidamento.

Per destinazione d'uso complementare si intende quelle destinazioni ritenute compatibili ed idonee ad integrare positivamente la funzione principale.

Le destinazioni d'uso principali e complementari possono coesistere, generalmente senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

Le norme definiscono per ciascun ambito la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite nonché le destinazioni d'uso non consentite.

Gli usi e le funzioni, anche se di iniziativa privata, che costituiscono attrezzature e servizi sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino compatibili con la destinazione principale.

PdR_articolo 28 AGRICOLO (A)

Destinazione principale: strutture per l'esercizio della attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre, per culture, residenza degli addetti.

Destinazioni complementari: spazi per la vendita dei prodotti agricoli, strutture per attività agrituristiche.

PdR_articolo 29 ARTIGIANATO DI SERVIZIO (AS)

Destinazione principale: spazi per produzione di beni e servizi. Sono attività non rumorose, non inquinanti e non moleste (elettricista, calzolaio, sarto, ecc.) e cioè tutte quelle escluse dalla necessità di SCIA.

L'artigianato di servizio ha delle forte specificità:

- Dimensione: massimo 200 mq di SIp;
- Tipologia: inseriti in edifici prevalentemente residenziali;
- Posizione: piano terra.

PdR_articolo 30_PRODUTTIVA INDUSTRIALE O ARTIGIANALE (P)

Destinazione principale: spazi per produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica.

Destinazioni complementari: residenza di servizio con un massimo di 150 mq di SIp (una per ogni attività insediata) e spazi commerciali per la vendita dei propri prodotti fino ad un massimo del 30% della SIp realizzata.

PdR_articolo 30bis_RESIDENZA (R)

Destinazione principale: alloggi per famiglie aventi un uso permanente, saltuario, turistico, ai sensi del Regolamento di Igiene, e relative pertinenze (cantine, autorimesse, centrali termiche, locali immondizia, ecc.).

Destinazioni complementari: spazi per lavoro domestico, attività professionale, artistiche, culturali e ricettive fino ad un massimo di 10 posti letto.

PdR_articolo 31_TERZIARIO DIREZIONALE (TD)

Destinazione principale: spazi per la prestazione di servizi professionali, assicurativi, bancari, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ricreative (escluse discoteche), culturali, sociali, sanitarie, sportive, centri congressi, per la ricerca, per l'aggiornamento professionale,

Destinazioni complementari: residenza di servizio con un massimo di 150 mq di SIp per ogni attività insediata.

PdR_articolo 32_TERZIARIO COMMERCIALE (TC)

Destinazione principale: spazi ed attrezzature per commercio di vicinato con superficie di vendita non eccedente a 250 mq di SIp. Esercizi di commercio all'ingrosso, esercizi per la somministrazione di bevande (sono escluse strutture di media e grande distribuzione, centri commerciali, discoteche).

Per superficie di vendita in un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, o similari, la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

Destinazioni complementari: residenza di servizio con un massimo di 150 mq di SIp per ogni attività insediata.

PdR_articolo 33_TERZIARIO RICETTIVO (TR)

Destinazione principale: ricettive ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione in materia, attrezzature per convegni e per attività didattico-formative, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, campeggi (escluse le discoteche).

Destinazioni complementari: residenza di servizio con un massimo di 150 mq di SIp per ogni attività insediata, uffici e spazi per il commercio di vicinato.

PdR_articolo 34_MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'immobile, o porzione di esso, che viene utilizzato in modo non occasionale per usi diversi da quelli risultanti dai provvedimenti abilitativi rilasciati o, in mancanza di essi, da quella effettivamente in atto.

Tutte le destinazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini di cui ai precedenti articoli 8 – 15, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, pur conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento di carico urbanistico e, contestualmente, determini la necessità di integrare o modificare la dotazione dovuta di attrezzature pubbliche.

I cambi di destinazioni d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di servizi.

In caso di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'assenso alla modifica è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione.

L'integrazione della dotazione può essere fatta alternativamente:

- con previsione nel Piano Attuativo in cui l'immobile interessato ricade;
- con atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dall'attuatore, da allegarsi al titolo abilitativo.

Nel casi di mutamenti di destinazioni d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori i contributi e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.

La dotazione di servizi mancanti può essere reperita:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche se allocate in ambiti diversi da quello interessato al cambio di destinazione d'uso;
- tramite convenzionamento od accreditamento di strutture private;
- tramite monetizzazione, in caso di dimostrata indisponibilità, con l'impegno, da parte del Comune, di utilizzare le somme percepite per migliorare, incrementare la dotazione di servizi o infrastrutture.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme al PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto originariamente.

Ai fini della corretta individuazione di cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o meno, si dovrà fare riferimento alla più recente documentazione edilizia disponibile (titoli abilitativi per interventi posteriori al 1967, planimetrie catastali o altro per destinazioni d'uso "storiche" o comunque radicate da tempo immemorabile).

Per quanto non specificatamente normato nel presente articolo si dovrà fare riferimento agli articoli 52, 53 e 54 della L.R. 12/2005.

CAPO 6 DISPOSIZIONI INERENTI LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

PdR_articolo 35_AREE A VERDE PRIVATO

La classificazione del verde privato è strettamente correlata alla tipologia delle aree che sono destinate a ospitare quantità, qualità e tipi di verde diversi, in funzione delle tipologie edilizie, delle possibilità di fruizione e, in primo luogo, del rapporto tra le aree scoperte e le aree edificate.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle pertinenze, che tenga conto di:

- Rispetto della Superficie scoperta drenante (Sd/mq) come definita nell'articolo 14;
- Rispetto dell'Indice di dotazione vegetale (Al – Ar) come definiti all'articolo 15.

Il progetto, oltre a curare la definizione delle specie vegetali dovrà, in particolare, schematizzare la soluzione progettuale proposta con elaborati tecnici in scala adeguata.

In caso di particolari condizioni ed esigenze potrà essere ammessa deroga agli indici minimi sopra citati qualora il progetto dimostri che l'esito è ecologicamente equivalente o migliorativo.

Nella realizzazione del verde dovranno essere garantite le distanze dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile e rispettare, le distanze dagli edifici esistenti ed adeguati sestri di impianto.

Le essenze utilizzate dovranno tener conto degli impianti verdi tradizionali e privilegiare le essenze autoctone.

La Commissione per il Paesaggio potrà dare indicazioni migliorative in termini organizzativi e compositivi.

PdR_articolo 36_FONDO VERDE

A fronte degli effetti espliciti dalle azioni di Piano in termini di sostenibilità ambientale è necessario introdurre

misure di mitigazione atte a limitare l'impatto delle azioni stesse.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 43.2 bis della LR 12/2005 e smi e della DGR N. 8757/08 è prevista, per tutti gli interventi di nuova edificazione una maggiorazione del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità.

PdR_articolo 37_RETE ECOLOGICA REGIONALE

Tutti gli interventi di nuova edificazione, anche parzialmente inclusi negli elementi di Primo e Secondo livello della Rete Ecologica Regionale (DGR VIII/10962 del 30.12.09) dovranno essere supportati da idonei studi disciplinari che diano garanzie in termini di mitigazione ambientale:

Dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati e scoli, di qualsiasi natura e dimensione, esistenti nell'area di intervento. Tali scoli non dovranno perdere la propria funzionalità idraulica;

Le aree eventualmente cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse negli elementi della RER di Primo livello e non inferiore al 40% per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;

Dovranno prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture;

Per gli ambiti ricadenti, anche parzialmente, negli elementi di primo livello della RER, le recinzioni delle aree private dovranno essere realizzate con siepi o filari senza alcun basamento e compatibili con l'orografia del terreno esistente al fine di salvaguardare le originali caratteristiche ambientali dei siti.

CAPO 7 DISPOSIZIONI INERENTI LA SOSTENIBILITA' ENERGETICA

PdR_articolo 38_EFFICENZA ENERGETICA

Il PdR promuove la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; nonché l'utilizzo di tecniche costruttive dell'edilizia bioclimatica. Negli ambiti residenziali tutti i fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione integrale devono appartenere almeno alla classe energetica "B". Per gli interventi di nuova costruzione la classe energetica minima da raggiungere dovrà essere la "A".

Per la determinazione delle classi energetiche occorre riferirsi alle disposizioni regionali in merito vigenti al momento della richiesta del provvedimento abilitativo all'edificazione.

Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo al punto che, qualora si verifichi il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita, ciò costituisce difformità al provvedimento abilitativo. Difformità che potrà essere sanata solo ed esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento abilitativo.

Ogni dispositivo tecnico, pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, serbatoi, ecc, deve essere integrato al fabbricato asservito o ad una sua pertinenza edificata. Ognuno di essi deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.

Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, isolati nell'area esterna del fabbricato oggetto di intervento. E' espressamente esclusa la possibilità di realizzare a terra sistemi fotovoltaici o per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si intendono nelle presenti norme integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

CAPO 8 DISPOSIZIONI INERENTI IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA'

PdR_articolo 39_CRITERI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono essere concepiti al fine di ottenere un progressivo miglioramento ambientale che tenda alla creazione di uno spazio urbano di qualità.

A tal fine tutti i progetti dovranno contenere tutte le informazioni necessarie per poter valutare, in fase di rilascio del titolo abilitativo, l'effettivo impatto di quanto si intende costruire.

A titolo esemplificativo e non esaustivo i progetti dovranno:

- Esplicare il processo progettuale che giustifichi le scelte;
- Dare corrette e complete informazioni riguardo il sito e l'immediato intorno;
- Dare dimostrazione di verifica dei profili e degli allineamenti;

- Progettare le sagome architettoniche;
- Definire inequivocabilmente il linguaggio architettonico proposto attraverso particolari costruttivi e chiare indicazioni sull'uso dei materiali di facciata;
- Definire le scelte in merito agli spazi aperti pertinentziali con chiare indicazioni riguardo i dettagli delle recinzioni, pavimentazioni, ecc;
- Definire le scelte in merito alla progettazione degli spazi a verde.

Il responsabile del settore tecnico, anche su parere della Commissione per il Paesaggio ove previsto, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento abilitativo.

CAPO 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

PdR_articolo 40_MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona R1 l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

PdR_articolo 41_MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona R1 l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

PdR_articolo 42_RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005. La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

PdR_articolo 43_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

PdR_articolo 44_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dei profili dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

PdR_articolo 45_NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

Gli interventi di nuova costruzione o edificazione sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

PdR_articolo 46_COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E STILISTICA (CA)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, inseriti nel Nucleo di Antica Formazione o nel sistema ambientale, che in alcune parti sono stati gravemente manomessi e alterati nei caratteri stilistici, tipologici e formali originali sono interessati da interventi di composizione architettonica e stilistica (CA).

Gli obiettivi e i contenuti degli interventi sono:

- La progettazione unitaria degli edifici deve riguardare anche il recupero e la valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto, anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
- Il recupero e la valorizzazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'edificio sotto il

profilo paesaggistico, architettonico, artistico.

- Il recupero non solo del manufatto di antica fondazione, ma anche di tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione del complesso originario e la valorizzazione degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali. Quando non è più fattibile il recupero del manufatto di antica fondazione, perché le facciate sono state manomesse e alterate in modo irrimediabile, è consentita la qualificazione architettonica delle facciate al fine di conferire alle facciate motivazione compositiva e dignità formale anche con una facciata in parte o in tutto diversa da quella esistente, quando il progetto dimostra che la soluzione proposta è migliorativa dal punto di vista del paesaggio urbano e dell'architettura.
- Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei, il risanamento igienico, l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni anche mediante l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.
- La eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultano integrati nel processo organico di evoluzione del complesso edilizio e che risultano in contrasto con il paesaggio e con l'architettura.

CAPO 10 DEFINIZIONE DI TERMINI DI USO CORRENTE

PdR_articolo 47 AREA O LOTTO DI PERTINENZA

Area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati.

Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio dell'ultima pratica regolarmente rilasciata ed assentita, per il calcolo del volume o della Slp.

In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che alla suddetta data erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

PdR_articolo 48 AREA LIBERA

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del PGT né dalla sua stessa proprietà se già edificata né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

PdR_articolo 49 AREA URBANIZZATA

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- Sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- Impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- Impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico

urbanistico;

- Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;

PdR_articolo 50_EDIFICIO ESISTENTE

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT salvo migliori ed ulteriori specificazioni negli articoli del sistema o zona di appartenenza.

PdR_articolo 51_FABBRICATI ACCESSORI

Per fabbricati accessori si intendono:

Nel sistema ambientale fabbricati come meglio definiti all'art. 67;

Nel sistema insediativo garage al servizio delle attività insediate.

** *****

TITOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I NORME GENERALI

PdR_articolo 52_STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di piano vengono concretizzate attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, intendendosi per tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici, fisici e territoriali dei luoghi e dei fabbricati esistenti.

L'attività di trasformazione può avvenire tramite:

- Interventi edilizi diretti (anche convenzionati);
- Piani Attuativi.

PdR_articolo 53_INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che:

- Il corredo urbanizzativo (infrastrutturale, illuminazione pubblica, fognatura, distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas e telefonia) siano esistenti o vengano realizzati, a norma dell'articolo 12 comma 2 del DPR 06.06.01 n. 380 e smi, in modo da garantire le esigenze della zona in cui ricade l'intervento;
- I parcheggi pubblici a diretto servizio della costruzione da realizzare o trasformare siano esistenti o vengano realizzati, a norma dell'articolo 12 comma 2 del DPR 06.06.01 n. 380 e smi, in modo da garantire le esigenze della zona in cui ricade l'intervento.

Ogni tipo di intervento diretto deve essere sottoposto agli uffici competenti del Comune attraverso i titoli abilitativi previsti dalle norme nazionali e regionali in materia vigenti al momento della richiesta.

PdR_articolo 54_INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI

E' prescritto il ricorso allo strumento del titolo abilitativo convenzionato per tutti gli interventi diretti alla modifica territoriale, compreso il cambio di destinazioni d'uso, se sussiste la condizione di necessaria integrazione della dotazione di servizi in rapporto della nuova destinazione.

Per titolo convenzionato si intende quel provvedimento abilitativo che deve essere corredato da atto, registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore.

Gli impegni possono essere contenuti in:

- Atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
- Convenzione in atto pubblico (conforme all'art. 46 della LR 12/05 e smi.) sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, da soggetto opportunamente accreditato dall'Amministrazione comunale;

L'atto deve essere:

- Approvato dalla Giunta Comunale;
- Richiamato nel titolo abilitativo con esplicita previsione, in caso di inadempimento o inosservanza dei doveri previsti dall'atto unilaterale o dalla Convenzione, che ciò costituisce giusta causa per la revoca del titolo abilitativo rilasciato.
- Registrato e trascritto presso i registri immobiliari al fine di assicurare adeguata trasparenza e pubblicità nei confronti di terzi.

PdR_articolo 55_PIANI ATTUATIVI

Il PdR nell'elaborato recante la disciplina delle aree individua gli ambiti all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione degli interventi da realizzare.

I Piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune e soggetto attuatore.

L'approvazione dei Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/2005 e smi, dando atto che i Piani Attuativi e le loro varianti se conformi alle previsioni di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti definiti dalla legislazione vigente in materia, in particolare:

- Piani Particolareggiati (P.P.)
- Piani di Recupero (P.R.)
- Piani per l'edilizia Economica Popolare (P.E.E.P)
- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)
- Piani di Lottizzazione (P.L.) di iniziativa privata o di ufficio
- Programmi Integrati di Intervento

La dotazione di servizi di pubblico interesse relative a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri definiti dalla NTA del Piano dei Servizi.

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche espressamente localizzate dal PGT all'interno dell'area perimetrata soggetta a PA non è vincolante e può essere modificata.

Nei Piani Attuativi il promotore dovrà provvedere alle realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti al comparto. L'esecuzione avverrà a scapito degli oneri relativi, con accollo in proprio (senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune) dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle opere stesse. Qualora il costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione risultasse inferiore all'importo degli oneri dovuti, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.

La convenzione deve essere redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005 e smi.

In caso di edifici esistenti interni al perimetro di PA, in attesa dell'approvazione del Piano Attuativo medesimo saranno possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMPENSAZIONE

PdR_articolo 56_COMPENSAZIONE URBANISTICA

In applicazione del regime della compensazione previsto dall'art. 11 della LR 12/2005 e smi ogni intervento nuova edificazione è soggetto alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, oltre ad altre eventuali attrezzature specificatamente previste.

I parcheggi di cui sopra potranno essere mantenuti di proprietà privata purché vengano assoggettati all'uso pubblico.

L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi in aggiunta al contributo di costruzione previsto dall'art. 43 della LR 12/2005 e smi.

La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinato in:

- 1 posto auto da 14 mq per ogni 75 mq di SIp a destinazione residenziale;
- 1 posto auto da 14 mq per ogni 100 mq di SIp a destinazione produttiva, terziaria e commerciale;

Le superfici di cui sopra sono da intendersi aree per la mera sosta, esclusi i corselli e le aree di manovra.

Per dimostrata impossibilità di reperimento o realizzazione l'Amministrazione potrà optare:

- Per la totale o parziale monetizzazione dell'onere compensativo;
- Per la richiesta di esecuzione, da parte del proponente, di altra opera od attrezzatura di pubblico interesse per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione.

I tempi, le garanzie, le modalità di attuazione dovranno essere stabilite con atto unilaterale d'obbligo come precedentemente definito all'articolo 52 delle presenti norme.

** *****

TITOLO 3 – IL SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

PdR_articolo 57_ AMBITI E ZONE

Il Piano delle Regole provvede a normare gli ambiti e le zone ricadenti nel sistema ambientale e nel sistema insediativo:

Il sistema ambientale è così suddiviso:

- Area lagunare (AL);
- Vegetazione Palustre (VPA);
- Aree verdi di rilevanza Paesistica (VRP);
- Spazi aperti dei versanti collinari (SA);
- Boschi (BO);
- Pascoli (PAS);
- Ghiaioni calcarei (GC);
- Ambiti di elevata naturalità (EN);

Il Piano delle regole individua le aree di valore paesistico ambientale relativi ai contesti collinari i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005 e smi.

Il Piano prevede comunque la possibilità di interventi ai fini culturali in cui scopo è quello di garantire il presidio territoriale con l'obiettivo di assicurare il mantenimento e la qualificazione del paesaggio.

Tutti gli interventi nel Sistema ambientale devono tendere a:

- La difesa e la valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali;
- Al recupero delle situazioni di degrado;
- All'uso mirato delle risorse per scopi didattici, sportivi ed escursionistici;

Nel sistema in narrativa devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni:

- E' considerata incompatibile l'apertura di cave o similari;
- Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, scavi, reinterri, accatastamento di materiale) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo;
- Gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento degli alberi sono consentiti previo ottenimento delle necessarie autorizzazione, in conformità del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) qualora vigente;
- Oltre alle strade espressamente previste dal Piano delle Regole è ammessa, previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-forestale e di dimensioni limitate alle specifiche esigenze opportunamente documentate;
- I percorsi Comunali, vicinali e consorziali esistenti, anche per il loro significato testimoniale, sono confermati allo stato di fatto. E' vietato dunque apporre ogni alterazione o manomissione senza preventivo ottenimento di titolo abilitativo. Sugli stessi, di norma, sono ammessi interventi di valorizzazione, ripristino e messa in sicurezza.
- Sono di norma vietate (ad esclusione di quelle esistenti alla data di adozione del PGT) le seguenti destinazioni d'uso: (AS) Artigianato di Servizio, (P) produttiva artigianale ed industriale, (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale come precedentemente definiti.
- Le autorimesse interrato, anche se realizzate ai sensi della L. 122/89 non potranno:
 1. Superare in superficie il dato corrispondente a 1mq/5mc del volume del fabbricato di cui sono pertinenza;
 2. Essere realizzate in ambiti boscati;
 3. Assere realizzate negli ambiti di elevata naturalità (EN);
- Non potranno essere realizzati parchi fotovoltaici e la posa a terra dei pannelli per la produzione di energia rinnovabile. La posa di ogni impianto (pannelli, serbatoi, ecc) è ammessa solo nelle falde di copertura dei fabbricati tenuto conto del corretto inserimento compositivo ed estetico del fabbricato

oggetto di intervento.

Le norme del Parco Lacuale previste dal previgente PRG, e relativamente a quanto non contenuto nel PGT, continuano ad essere applicate fino all'approvazione di nuovo strumento particolareggiato.

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE

PdR_articolo 58 AREA LAGUNARE (AL)

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione dei caratteri fisici e paesistici.

Sono ammessi solo:

- Interventi finalizzati al mantenimento o recupero delle attività nautiche;
- L'uso per saltuarie funzioni escursionistiche e didattiche.

PdR_articolo 59 VEGETAZIONE PALUSTRE (VPA)

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione dei caratteri fisici e paesistici.

Sono ammessi solo:

- Interventi finalizzati al mantenimento o recupero vegetazionale e faunistico.

PdR_articolo 60 AREE VERDI DI RILEVANZA PAESISTICA

Il PGT individua con apposito retino quelle parti di del territorio di particolare valore naturalistico ed ambientale, nonché di preminente interesse panoramico e paesaggistico per la presenza del lago.

Su tale territorio, compatibilmente con le finalità di salvaguardia dell'equilibrio del paesaggio e dell'ambiente naturale esistenti.

Sono ammesse le opere necessarie alla sistemazione dei terreni ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, compreso sentieri per la manutenzione meccanica e opere di sostegno di altezza limitata nonché quelle attrezzature tecnologiche necessarie alla tutela delle acque del lago

Sono consentite esclusivamente le attività di natura sociale, servizi per l'istruzione, la ricreazione, e la sosta oltre ad attrezzature di natura sportiva, culturale, nonché ricettiva sia di ristoro che di riposo, e le opere necessarie al loro svolgimento.

Gli interventi edilizi ammessi, di manutenzione, di risanamento, di ristrutturazione, ampliamento e di nuova costruzione, dovranno comunque rispettare i requisiti dell'ambiente, sia per le loro caratteristiche architettoniche sia per le modalità del loro inserimento.

E' prescritto il ricorso allo strumento del titolo abilitativo convenzionato per tutti gli interventi ammessi.

Per titolo convenzionato si intende quel provvedimento abilitativo che deve essere corredato da atto, registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore.

Gli impegni possono essere contenuti in:

- Atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
- Convenzione in atto pubblico (conforme all'art. 46 della LR 12/05 e smi.) sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, da soggetto opportunamente accreditato dall'Amministrazione comunale;

L'atto deve essere:

- Approvato dal Consiglio Comunale;
- Richiamato nel titolo abilitativo con esplicita previsione, in caso di inadempimento o inosservanza dei doveri previsti dall'atto unilaterale o dalla Convenzione, che ciò costituisce giusta causa per la revoca del titolo abilitativo rilasciato.
- Registrato e trascritto presso i registri immobiliari al fine di assicurare adeguata trasparenza e pubblicità nei confronti di terzi.

PdR_articolo 61_SPAZI APERTI DEI VERSANTI COLLINARI (SA)

Si tratta di aree tra gli ambiti boscati a monte e l'urbanizzato. Tutte le azioni di Piano dovranno essere indirizzate alla:

- Conservazione degli aspetti ambientali del territorio;
- Al controllo dell'avanzamento naturale del bosco;
- Al mantenimento e la valorizzazione dei fabbricati esistenti;

Le destinazioni d'uso ammesse sono: (A) Agricola, (R) Residenza.

Le destinazioni d'uso vietate e comunque escluse sono: (AS) Artigianato di Servizio, (P) produttiva artigianale ed industriale, (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale come precedentemente definiti.

Non sono altresì ammesse attività intensive di allevamento e attività di allevamento non compatibili con il contesto ambientale, inoltre è vietata l'introduzione di allevamenti cinofili e di animali esotici di importazione e di ogni altra attività di allevamento tradizionalmente non presente nella zona.

Nelle aree di cui al presente articolo viene recepito integralmente l'art. 59 della LR 12/2005 e smi. Ad esclusione del comma 3 in quanto il PGT dimezza tutti i valori ed indici.

Per i nuovi fabbricati si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 60 della LR 12/2005 e smi.

Le distanze degli allevamenti zootecnici intensivi dalle zone residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria non potranno essere inferiori a 400 metri, e potranno essere ridotte del 50% in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitario di allevamento, ed a eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante.

Le distanze da case sparse o case isolate, può essere determinata in relazione al tipo ed al numero di capi allevati; si dovrà comunque mantenere una distanza di almeno 100 metri da qualsiasi allevamento. Eventuali riduzioni potranno essere valutate su conforme parere dell'azienda sanitaria locale, e sempre in relazione al numero e tipo di capi allevati.

Per quanto non previsto dalla presente norma, si fa riferimento al Decreto del Direttore Generale 29 Dicembre 2005, n. 20109 – Linee Guida Regionali – Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale.

PdR_articolo 62_BOSCHI (BO)

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo in conformità al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) se vigente. La conservazione ha finalità anche di tutela idrogeologica e di valorizzazione delle specie autoctone.

Sono ammessi solo:

- Opere di difesa idrogeologica;
- Opere di difesa antincendio;
- Interventi di adeguamento della viabilità di accesso con esclusiva funzione di servizio e di sicurezza;
- L'uso per saltuarie funzioni escursionistiche e didattiche;

Nel caso di intervento sulle aree di cui il presente articolo dovranno essere prodotti specifici rilievi che diano l'effettiva consistenza dell'area boscata. Il bosco dovrà essere delimitato ed individuato secondo i criteri stabilite dall'art. 42 della LR 31/08 e dai discendenti criteri applicativi.

PdR_articolo 63_PASCOLI (PAS)

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione dei caratteri fisici e paesistici, con ripristino delle eventuali strutture agricole esistenti alla data di adozione del PGT.

Sono ammessi solo:

- Interventi finalizzati al mantenimento o recupero delle attività pastorali;
- Interventi di adeguamento della viabilità di accesso con esclusiva funzione di servizio delle attività eventualmente insediate e con contenute dimensioni limitate alle specifiche esigenze;
- L'uso per saltuarie funzioni escursionistiche e didattiche;

PdR_articolo 64_GHIAIONI CALCAREI (GC)

Si tratta di aree che il Piano prevede che siano inedificabili. E' prevista la conservazione dei caratteri fisici, paesistici, faunistici e botanici.

Sono ammessi solo:

- Interventi di tutela faunistici e botanici;
- Interventi di consolidamento per ragioni di sicurezza;
- L'uso per saltuarie funzioni escursionistiche e didattiche;

PdR_articolo 65_ AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (EN)

Il Piano delle Regole individua, ai sensi dell'art. 17 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, gli ambiti di elevata naturalità che corrispondono a quella porzione di territorio Comunale ad una quota pari o superiore a 800 m slm.

In caso di contrasto tra le presenti NTA e le NTA del PTPR prevalgono queste ultime.

CAPO 3 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NEL SISTEMA AMBIENTALE

PdR_articolo 66_ EDIFICI ESISTENTI

A migliore specificazione di quanto stabilito nel precedente articolo 50 ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati, non specificatamente destinati all'attività agricola, per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture che consentano di riconoscerne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche. Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- Essere planimetricamente individuate sulle tavole grafiche di PGT;
- Essere individuate su mappe catastali, attuali o storiche;
- Essere individuate nella cartografia tecnica regionale, attuale o storica;
- Essere individuate nella cartografia IGM, attuale o storica;
- Essere riconoscibili attraverso iconografia storica quali foto d'epoca o cartoline che riportino l'esatta datazione che deve essere antecedente all'adozione del PGT;

Tutti gli edifici esistenti all'interno del sistema ambientale possono essere destinati a residenza (R) o terziario ricettivo (TR) ed alle altre funzioni complementari definite al precedente titolo 1 capo 5.

Possono essere destinate a gli usi di cui sopra le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno tre anni.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: AS) Artigianato di Servizio, (P) produttiva artigianale ed industriale, (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale come precedentemente definite.

Non sono altresì ammesse attività intensive di allevamento e attività di allevamento non compatibili con il contesto ambientale, inoltre è vietata l'introduzione di allevamenti cinofili e di animali esotici di importazione e di ogni altra attività di allevamento tradizionalmente non presente nella zona.

Per gli edifici esistenti nelle suddette zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), restauro e risanamento conservativo (RR) e composizione stilistica architettonica (CA), come precedentemente definiti al titoli 1 capo 9.

Per ragioni di staticità e di miglioramento generale dell'organismo edilizio è autorizzata la demolizione parziale delle parti fatiscenti e la loro fedele ricostruzione.

Per comprovati motivi igienico-sanitari di adeguamento tecnologico e funzionale, esclusi gli edifici ricadenti nelle aree verdi di rilevanza paesistica (VRP), è ammesso un ampliamento, eseguibile una sola volta, fino ad un massimo di: 100 mq di SIp. L'ampliamento dovrà essere organicamente integrato all'organismo principale.

Le possibilità di ampliamento di cui al precedente comma non si applicano nel caso di:

- Edifici che hanno già usufruito di questa agevolazione a norma del PRG previgente;
- Edifici esistenti con SIp inferiore a 100 mq. In questo caso sarà ammesso, una sola volta, un ampliamento pari a 50 mq di SIp;
- Resti o ruderi per i quali non è possibile definire l'esatto ingombro volumetrico. In questo caso sarà ammesso, una sola volta, la sola realizzazione di un piano fuori terra con altezza massima pari a 3,50 m.

I progetti che superino la “soglia di rilevanza” come determinato dalla DGR N.7/11045 del 08.11.2002 dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

Al fine di consentire una corretta e completa valutazione del progetto, i progetti dovranno essere corredati da:

- Rilievo piani altimetrico (dotato di curve di livello ogni 50 cm di dislivello) dell'area in scala almeno 1:200 con evidenziati:
 1. Gli edifici esistenti;
 2. L'area circostante determinata in almeno 200 m a raggio tenendo come baricentro l'edificio interessato;
 3. La posizione e le caratteristiche degli elementi vegetali;
 4. Almeno 2 sezioni ambientali (con riportate le reali caratteristiche altimetriche degli elementi vegetali) dello stato di fatto utili alla reale comprensione del rapporto del fabbricato con l'area circostante come precedentemente definita;
- Rilievo geometrico del fabbricato in scala 1:50 (piante, sezioni e prospetti) quotato;
- Rilievo materico del fabbricato in scala 1:50 (pianta, sezioni e prospetti) con le indicazioni utili a capire i materiali di finitura di facciata e l'eventuale evoluzione storica del fabbricato;
- Ampia documentazione fotografica a colori riferita sia all'edificio che all'area circostante come precedentemente definita;
- Indicazione delle destinazioni d'uso in atto e quelle di progetto;
- Studio dell'approvvigionamento idrico e dello smaltimento delle acque di rifiuto;
- Impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui sentieri eventualmente ricadenti all'interno della proprietà;

Ogni intervento che coinvolga le facciate e/o le coperture dei fabbricati esistenti dovrà essere attuato con materiali consoni al contesto ambientale di appartenenza. Il linguaggio architettonico, che può essere una rivisitazione in chiave moderna, dovrà privilegiare materiali legati alla tradizione locale (pietra, legno, intonaco, manti di copertura in coppi, ecc.).

In caso di utilizzo di materiali che si discostano dalla tradizione locale il richiedente potrà, previa campionatura dei materiali medesimi, proporre soluzioni “innovative” da sottoporre ad insindacabile giudizio della Commissione per il paesaggio che, nel caso specifico in narrativa, dovrà esprimersi sul progetto proposto, anche nel caso in cui lo stesso non superi la “soglia di rilevanza”.

Il provvedimento abilitativo è rilasciato a condizione che il soggetto proponente:

Provveda al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione eventualmente dovuti in base alla normativa vigente ed alle tabelle comunali in vigore;

Sottoscriva un impegno, autenticato a termini di legge, al mantenimento del fondo di pertinenza ove insiste il fabbricato. In caso di inadempienza il Comune potrà sostituirsi al soggetto richiedente rivalendosi sullo stesso per il recupero di tutte le spese sostenute a termini di legge.

PdR_articolo 67_FABBRICATI ACCESSORI

Nelle aree ricadenti nel sistema ambientale è ammessa, ad esclusione di quanto definito al seguente paragrafo, la realizzazione, non ripetibile, di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi a supporto della conduzione e mantenimento del fondo di proprietà.

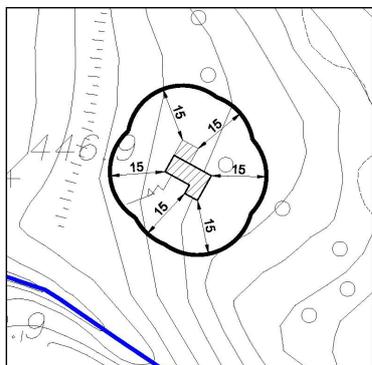
Sono espressamente esclusi dalla possibilità di cui sopra aree e ambiti ricadenti nelle aree definite dal PGT come:

- Area lagunare (AL);
- Vegetazione Palustre (VPA);
- Aree verdi di rilevanza paesistica (VRP) ;
- Pascoli (PA);
- Ghiaioni calcarei (GC).

I fabbricati accessori dovranno essere realizzati con materiali di finitura tipiche della tradizione locale e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- La Slp non può essere superiore a 10 mq per i fondi fino a 5.000 mq di superficie territoriale;

- La SIp non può essere superiore a 20 mq per i fondi con superficie territoriale maggiore a 5.000 mq;
- L'altezza non può eccedere i 2,40 ml calcolata dal punto più basso del terreno naturale all'intradosso della copertura.



Ai fini della determinazione della superficie del fondo possono essere computati tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente ricompresi nelle aree del sistema ambientale non espressamente escluse dalla possibilità edificatoria definita nel presente articolo.

PdR_articolo 68_AREE IMMEDIATAMENTE PERTINENZIALI AGLI EDIFICI ESISTENTI

Si definisce area immediatamente circostante agli edifici esistenti, come definiti nel precedente articolo 66, l'area ricompresa nel raggio di 15 ml da ogni spigolo del fabbricato come meglio evidenziato nello schema grafico a lato.

In tali aree, previo ottenimento dell'autorizzazione paesistica, sarà possibile realizzare:

- Spazi pavimentati fino ad un massimo del 100 % della SIp esistente;
- Pergolati aperti, e gazebo di superficie non superiore al 25% della SIp esistente;
- Piscine private scoperte con uno specchio d'acqua di superficie non superiore al 50 mq;
- Spazi per attività sportive scoperte;

La realizzazione delle opere di cui sopra non dovrà alterare le caratteristiche geomorfologiche del sito e non dovranno comportare l'abbattimento di alberi o altre masse vegetali di pregio.

Sono espressamente esclusi dalla possibilità di realizzazione delle opere cui sopra aree e ambiti ricadenti nelle aree definite dal PGT come:

- Area lagunare (AL);
- Vegetazione Palustre (VPA);
- Aree verdi di rilevanza paesistica (VRP) ;
- Spazi aperti dei versanti collinari (SA);
- Ghiaioni calcarei (CG).

** *****

TITOLO 4 – IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

PdR_articolo 69_ AMBITI E ZONE

Il Piano delle Regole provvede a normare gli ambiti e le zone ricadenti nel sistema ambientale e nel sistema insediativo:

Il sistema insediativo è così suddiviso:

1. Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale:
 - Nucleo di Antica Formazione (NAF);
 - Tessuto urbano per nuova edificazione (NE);
 - Tessuto urbano di contenimento prevalentemente residenziale (R1);
 - Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (R2);
2. Ambiti a destinazione commerciale, direzionale e ricettivo:
 - Tessuto urbano di completamento prevalentemente commerciale e direzionale (C1);
 - Tessuto urbano per attrezzature ricettive esistenti (RE);
 - Tessuto urbano per attrezzature ricettive nuove (RN);

In tutte le zone del sistema insediativo non sono consentiti pubblici esercizi in cui si possano svolgere attività rumorose. Ogni attività insediata dovrà dimostrare la compatibilità della funzione alla normativa vigente.

PdR_articolo 70_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Le destinazioni d'uso ammesse: (R) Residenza come precedentemente definita.

Le destinazioni d'uso compatibili (fino ad un massimo del 45% della SIp esistente o autorizzata): (AS) Artigianato di Servizio, (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale come precedentemente definite.

Le destinazioni d'uso vietate e comunque escluse sono: (P) produttiva artigianale ed industriale, (TR) terziario ricettivo ed (A) agricola come precedentemente definite.

Le attività esistenti alla data di adozione del PGT non compatibili o eccedenti ai parametri sopra definiti vengono confermate se regolarmente assentite. In caso di cambio delle funzioni, le stesse dovranno conformarsi alle disposizioni del presente articolo.

PdR_articolo 71_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE

Le destinazioni d'uso ammesse: (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale (AS) Artigianato di Servizio come precedentemente definite.

Le destinazioni d'uso compatibili (fino ad un massimo del 30% della SIp esistente o autorizzata): (TR) terziario ricettivo come precedentemente definita.

Le destinazioni d'uso vietate e comunque escluse sono: (R) Residenza, (P) produttiva artigianale ed industriale, ed (A) agricola come precedentemente definite.

Le attività esistenti alla data di adozione del PGT non compatibili o eccedenti ai parametri sopra definiti vengono confermate se regolarmente assentite. In caso di cambio delle funzioni, le stesse dovranno conformarsi alle disposizioni del presente articolo.

PdR_articolo 72_DESTINAZIONI D'USO NEL SISTEMA INSEDIATIVO PER ATREZZATURE RICETTIVE

Le destinazioni d'uso ammesse: (TR) terziario ricettivo come precedentemente definito.

Le destinazioni d'uso compatibili (fino ad un massimo del 45% della SIp esistente o autorizzata): (TD) terziario direzionale, (TC) terziario commerciale (AS) Artigianato di Servizio come precedentemente definite.

Le destinazioni d'uso vietate e comunque escluse sono: (R) Residenza, (P) produttiva artigianale ed industriale, ed (A) agricola come precedentemente definite.

Le attività esistenti alla data di adozione del PGT non compatibili o eccedenti ai parametri sopra definiti vengono confermate se regolarmente assentite. In caso di cambio delle funzioni, le stesse dovranno conformarsi alle disposizioni del presente articolo.

CAPO 2 DISPOSIZIONI IN MERITO AGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

PdR_articolo 73_NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Il Piano perimetra gli ambiti dove l'urbanità storica è portatrice di valori artistici, artistici ed ambientali.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 70;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: ogni intervento è subordinato al mantenimento del volume fisico del fabbricato, della superficie Coperta e dell'altezza massima degli edifici che risulta dal rilievo geometrico del fabbricato.

Il PGT definisce nel dettaglio i gradi di intervento ammessi per ogni fabbricato che sono da considerarsi prescrittivi. In caso di volontà di modifica del grado di intervento assegnato si potrà procedere, a mezzo di specifico titolo abilitativo convenzionato come precedentemente definito, alla modifica del grado assegnato previo reperimento degli standards definiti nel Piano dei servizi.

In caso di difformità cartografica e/o mancato censimento di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT sarà la commissione per il paesaggio che assegnerà, per analogia storico ambientale, il grado di intervento e le eventuali altre prescrizioni necessarie al fine di consentire il recupero dei fabbricati medesimi senza che ciò costituisca variante al PGT.

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005. Il recupero è ammesso solo se lo stesso non comporti modifiche alla quota di imposta ed alla conformazione originaria della copertura.

Saranno sempre ammessi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, la realizzazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

Discutere con loro cosa tenere buono PPCS.

PdR_articolo 74_TESSUTO URBANO DI NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

Le aree di nuovo impianto sono soggette alla formazione di un piano attuativo esteso all'intera zona perimetrata, che dovrà comprendere, oltre all'operazione residenziale, anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, parcheggi ecc.) previste dal Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 70;

Modalità attuative: Piano attuativo convenzionato.

Interventi ammessi: Nuova edificazione (NE) come precedentemente definita.

Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione (NE) su lotti liberi o liberati sono soggetti all'onere di compensazione urbanistica definito al precedente articolo 56 oltre a le specifiche opere di seguito meglio elencate.

Ambito NE1

Indici edificatori:

Rc = 40%

If = 0,26 mq/mq

H = 7,00 m.

Ds = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: valgono i disposti dell'articolo relativo a gli spazi verdi.

Opere compensative: l'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La rotatoria di progetto nell'innesto della Strada Provinciale n. 76 con via Giacomo Leopardi;
- La porzione di percorso pedonale lungo lago per un totale di 425 ml circa nel tratto compreso tra la località Legner e la casa del pescatore;
- Ampliare il Parcheggio P09.
- Realizzare una porzione di marciapiede esterna al perimetro lungo la via Giacomo Leopardi.

Ambito NE2 _ indici per l'intero ambito

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: valgono i disposti dell'articolo relativo a gli spazi verdi.

Pertinenze scoperte: valgono i disposti dell'articolo relativo a gli spazi verdi.

Nello specifico

Ambito NE2a

Indici edificatori:

Rc = 40%

If = 600 mq

H = 7,00 m.

Ds = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Opere compensative: l'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- Il parcheggio pubblico di progetto P33 ricadente sull'area di proprietà.

Ambito NE2b

Indici edificatori:

Rc = 40%

If = 0,26 mq/mq

H = 7,00 m.
Ds = 5,00 m.
Dc = 5,00 m.
De = 10,00 m.

Opere compensative: l'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La rotatoria nell'innesto tra via San Felice e la SP76;
- Realizzare una porzione di marciapiede esterna al perimetro in raccordo con l'esistente lungo la via San Felice.
- Il parcheggio pubblico di progetto P33 ricadente sull'area di proprietà.

Ambito NE3

Indici edificatori:

Rc = 40%
Slp max. consentita 3.336 mq
H = 7,00 m.
Ds = 5,00 m.
Dc = 5,00 m.
De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha
AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: valgono i disposti dell'articolo relativo a gli spazi verdi.

Opere compensative: l'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La nuova strada di accesso all'ambito con relativi percorsi pedonali;
- I parcheggi di progetto P34, P35, P36 e P37;
- Acquisire le aree necessarie per la realizzazione della strada.

Ambito NE4

Indici edificatori:

Rc = 40%
If = 0,26 mq/mq
H = 7,00 m.
Ds = 5,00 m.
Dc = 5,00 m.
De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha
AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: valgono i disposti dell'articolo relativo a gli spazi verdi.

Opere compensative: l'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La porzione di percorso pedonale lungo lago per un totale di 425 ml circa nel tratto compreso tra la località Legner e la casa del pescatore;

PdR_articolo 75_ TESSUTO URBANO DI CONTENIMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (R1)

Sono parti del territorio già totalmente edificate, per le quali si prevede, il contenimento allo stato di fatto.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 70;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), e Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) e ristrutturazione edilizia (RE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori: contenimento stato di fatto

Indici di dotazione vegetale:

AI = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005. Il recupero è ammesso solo se lo stesso non comporti modifiche alla quota di imposta ed alla conformazione originaria della copertura.

Sarà sempre ammessa la realizzazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

PdR_articolo 76_ TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (R2)

Sono porzioni di territorio per lo più edificate per le quali si prevede il completamento della volumetria disponibile.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 70;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) Ristrutturazione edilizia (RE), Ristrutturazione urbanistica (RU) e Nuova edificazione (NE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori:

Rc = 40%

If = 0,25 mq/mq.

H = 7,00 m.

Ds = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 1mq/10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la SIp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005. Sarà sempre ammessa la realizzazione di abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione (NE) su lotti liberi o liberati sono soggetti all'onere di compensazione urbanistica definito al precedente articolo 56.

PdR_articolo 77_TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE (C1)

Sono porzioni di territorio per lo più edificate per le quali si prevede il completamento della volumetria disponibile.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 71;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) Ristrutturazione edilizia (RE), Ristrutturazione urbanistica (RU) e Nuova edificazione (NE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori:

Rc = 50%

If = 1,00 mq./mq.

H = 8,00 m.

Ds = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 100% SIp di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la SIp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione (NE) su lotti liberi o liberati sono soggetti all'onere di compensazione urbanistica definito al precedente articolo 56.

PdR_articolo 78_TESSUTO URBANO PER ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTI

Tali aree sono destinate ad edifici ed attività a carattere ricettivo/alberghiero, sia per il ristoro che per il riposo. Sono parti del territorio già totalmente edificate, per le quali si prevede, in generale il contenimento allo stato di fatto.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 72.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), e Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) e ristrutturazione edilizia (RE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori: contenimento stato di fatto

Indici di dotazione vegetale:

AI = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 100% SIp di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la SIp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

Potranno essere realizzati impianti sportivi o per il tempo libero all'aperto.

PdR_articolo 79_TESSUTO URBANO PER ATTREZZATURE RICETTIVE NUOVE

Tali aree sono destinate ad edifici ed attività a carattere ricettivo/alberghiero sia per il ristoro che il riposo.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 72;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) Ristrutturazione edilizia (RE), Ristrutturazione urbanistica (RU) e Nuova edificazione (NE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori:

Rc = 50%

If = 1,00 mq./mq.

H = 7,00 m.

Ds = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Indici di dotazione vegetale:

AI = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 100% SIp di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la SIp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.
Potranno essere realizzati impianti sportivi o per il tempo libero all'aperto.

PdR_articolo 80_TESSUTO URBANO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E TERZIARIE

Questa zona è riservata all'insediamento di attività artigianali commerciali e terziarie in genere.

Destinazioni d'uso: valgono i disposti del precedente art. 71;

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro e risanamento conservativo (RR) Ristrutturazione edilizia (RE), Ristrutturazione urbanistica (RU) e Nuova edificazione (NE) come precedentemente definiti.

Indici edificatori:

Rc = 0,60 mq/mq

H = 9,50 ml

Dc = 5,00 ml.

Df = 10,00 ml.

Ds = 10,00 ml.

Indici di dotazione vegetale:

Al = 60 alberi/ha

AR = 100 arbusti/ha

Parcheggi pertinenziali: 100% Slp di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la definizione dei parcheggi pertinenziali si dovrà moltiplicare la Slp x l'altezza teorica di 3 ml

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: Non si applicano le disposizioni degli articoli, 63, 34, 65 della LR 12/2005.

Pertinenze scoperte: ogni azione deve essere volta al recupero, la conservazione ed il miglioramento degli spazi pertinenziali a ridosso dei fabbricati. Le aree verdi dovranno essere conservate come tali e quelle pavimentate dovranno avere materiali di finitura legate alla tradizione locale.

Prescrizioni speciali: Il progetto dovrà dare la massima attenzione all'inserimento nella morfologia naturale del terreno ed a tutte le condizioni per il migliore impatto ambientale, dovrà essere correlato da specifica relazione geologica. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Non sono ammesse attività nocive e classificate insalubri ai sensi di legge.

Le aree scoperte dovranno essere decorosamente sistemate in funzione del loro utilizzo; almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere sistemato e verde alberato con la messa a dimora di essenze autoctone ad alto fusto.

Le cabine elettriche, del gas ed ogni altro volume tecnologico dovrà essere opportunamente mascherato con arbusti ad essenze locali, fatte salve le specifiche norme vigenti in materia .

Non sono consentiti depositi di materiale in aree scoperte anche se provvisori.

Il progetto di piano dovrà contenere tutto quanto previsto dalla presente norma, ed indicare tutte le caratteristiche delle sistemazioni esterne, pavimentazioni di strade con studio della segnaletica orizzontale e verticale da realizzarsi, cortili spazi pedonali ecc. Per l'area individuata con apposito segno grafico "ED" sulla campitura, è assegnata una edificabilità definita di mq. 500 di superficie coperta. Tale edificazione avviene nel rispetto dei contenuti della presente norma, anche in deroga ai soli indici di edificabilità di zona.

** *****

TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE E FINALI

PdR_articolo 81 FACOLTA' DI DEROGA

Le prescrizioni e le previsioni di Piano possono essere derogate ai sensi dell'art. 40 LR 12/2005 e smi.

PdR_articolo 82 MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle more di approvazione del presente Piano delle Regole si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 13.12 della LR 12/2005 e smi.

PdR_articolo 83 DECADENZA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

L'entrata in vigore del Piano delle regole comporta la decadenza dei provvedimenti abilitativi in contrasto con le previsioni del medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di legge.

PdR_articolo 84 REGOLAMENTO EDILIZIO

Entro dodici mesi dall'adozione del presente PGT verrà adottato dal Consiglio Comunale un nuovo Regolamento Edilizio conformità ai disposti dettati dall'art. 4 del DPR 380/2001, nonché degli art. 28 e 29 della LR 12/2005 e smi.

Sino all'approvazione del nuovo, resterà in vigore il Regolamento vigente, purché non in contrasto con le norme di attuazione del presente PGT.

PdR_articolo 85_AREE ED EDIFICI RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Dette aree sono soggette ad inedificabilità assoluta anche nel sottosuolo.

E' consentita la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali o ciclopeditoni, parcheggi pubblici o privati e verde piantumato.

E' consentita altresì la realizzazione, ove previsto, di piscine o similari previa sottoscrizione di atto d'obbligo di precariato.

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT ricadenti (anche solo parzialmente) all'interno delle fasce di rispetto stradale, gli unici interventi possibili saranno la manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) come meglio definiti nel Piano delle Regole.

E' consentito il conteggio delle aree medesime ai fini dell'edificabilità dell'ambito secondo gli indici e parametri di zona.

PdR_articolo 86 EDIFICI NON REGOLAMENTARI

L'Amministrazione Comunale può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per le distanze dai confini o per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del PGT, purché lo consentano le norme sulla volumetria, sul numero dei piani fuori terra, sulla distanza tra gli edifici e sull'altezza massima consentita, relative alla zona in cui l'intervento ricade. Fatte salve le norme del CC.

Ove la regolamentarità concerna la distanza da una strada, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata al nullaosta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedano la demolizione del fabbricato.

PdR_articolo 87 VALIDITA' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Qualora si rilevassero difformità tra le norme e la tavole della disciplina delle aree del Piano delle Regole, si applicano le più restrittive.

In caso di difformità di elaborati a scala diversa prevalgono gli elaborati in scala più dettagliata.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano i disposti delle norme nazionali e regionali in materia.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicano le nuove disposizioni.

PdR_articolo 88 AREE CON EDIFICABILITA' RESIDENZIALE LIMITATA TEMPORALMENTE

In aderenza allo spirito partecipativo introdotto dalla LR 12/2005 ed alla consuetudine introdotta dall'art. 34 del previgente PRG nell'ambito del territorio comunale, vengono individuate con apposito segno grafico le aree dove è prevista una edificazione definita pari a 150 mq di SIp a destinazione residenziale senza la possibilità di introdurre altri usi complementari e compatibili.

L'edificazione residenziale ai sensi del presente articolo è concedibile **una sola volta esclusivamente con permesso di costruire convenzionato** a condizione che:

- Sia garantita la compatibilità geologica dell'intervento;
- Il titolo abilitativo venga richiesto **entro e non oltre 48 mesi dalla approvazione definitiva del PGT, trascorso il quale decade la facoltà di edificare ai sensi del presente articolo.**
- Il titolo abilitativo venga richiesto dai titolari delle aree e/o dai discendenti diretti del titolare stesso;
- Vengano realizzate opere supplementari di carattere prettamente pubblico a compensazione della edificazione concessa su ambiti e luoghi anche esterni al perimetro delle aree individuate;
- Venga posta particolare attenzione all'ubicazione del nuovo fabbricato privilegiando la vicinanza ai servizi e sottoservizi esistenti;
- Il nuovo fabbricato ottenga preliminarmente l'autorizzazione ambientale. La commissione per il paesaggio potrà impartire prescrizioni al fine di assicurare il miglior inserimento ambientale dello stesso;

L'edificazione ai sensi del presente articolo potrà essere espressa **esclusivamente** all'interno dei seguenti mappali:

Area 1	mappali	2435, 2436
Area 2	mappali	1482, 1484, 2028, 2029
Area 3	mappali	1480, 1481, 1834, 2170, 2171, 2172
Area 4	mappale	1487
Area 5	mappali	1547/b, 1030, 1031
Area 6	mappali	486, 803, 806
Area 7	mappali	853, 854, 857
Area 8	mappale	240
Area 10	mappale	1103
Area 11	mappale	1917
Area 13	mappale	382
Area 14	mappali	1222, 1713, 495

Inoltre l'edificabilità ai sensi del presente articolo obbliga il richiedente a:

- NON alienare o cedere in affitto a terzi per almeno dieci anni dalla data del rilascio dell'agibilità le aree oggetto di intervento;
- Rinunciare in futuro ad altra edificabilità eventualmente concessa dal PGT nelle aree stesse.

** *****