

comune di

M u s s o

provincia di como

**piano regolatore
urbanistico generale**

approvazione delibera G.R. n° 43290 del 28.05.1999

1[^] variante

**norme tecniche di attuazione
variante**

adozione delibera C.C. n° 10 del 28.04.2004

Il tecnico
dott. ing. R. Colombo

Il sindaco
E. Acquistapace

Il segretario
d.ssa L. Franco

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

	Pagina
Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale	1
Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione	1
2.1 - Superficie territoriale	1
2.2 - Superficie fondiaria	2
2.3 - Superficie coperta	2
2.4 - Superficie lorda di pavimento	2
2.5 - Rapporto di copertura	2
2.6 - Aree per opere di urbanizzazione primaria	2
2.7 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria	2
2.8 - Densità edilizia.....	3
2.9 - Indice di sfruttamento	3
2.10 - Distanza minima degli edifici dai confini	4
2.11 - Distanza minima tra gli edifici	4
2.12 - Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade	4
2.13 - Altezza massima delle costruzioni	5
2.14 - Piani fuori terra	5
2.15 - Aree destinate a parcheggio privato	5
2.16 - Aree destinate a parcheggio pubblico	5
2.17 - Verde alberato	5
Art. 3 - Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento - Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento	6
Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	7
Art. 5 - Altezza delle costruzioni.....	8
Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici	9
6.1 - Arretramento dagli spazi pubblici	10
6.2 - Arretramento dai confini	11
6.3 - Distanza tra gli edifici	13
Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi	13
Art. 8 - Tipologie edilizie	14
Art. 9 - Destinazione d'uso	14
Art. 10 - Urbanizzazione primaria	15
Art. 11 - Urbanizzazione secondaria	15
Art. 12 - Strade private e accessi carrai	16
12.1 - Strade private	16

12.2 - Accessi e passi carrabili	16
Art. 13 - Costruzioni accessorie	17
Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento	18
14.1 - Recinzioni	18
14.2 - Muri di contenimento	19
Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano	19
Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo	20
Art. 17 - Beni paesistici – ambientali e culturali sottoposti a vincolo	21

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore	22
18.1 - Piani attuativi (P.A.)	23
18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)	23
18.3 - Accordi di programma	24
18.4 - Perequazione	24

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee	25
Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee	26
Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto	26
Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali	26
22.1 - Zona A1	27
22.2 - Zona A2	30
22.3 - Zona B	31
22.4 - Zona C1	33
22.5 - Zona C2	34
Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .	36
Art. 24 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	37
24.1 - Disposizioni particolari – Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone A1.	42
24.2 - Edifici di architettura rurale storica in zona E1 agricola e E1M agrosilvopastorale.....	47

Art. 25 -	Ambiti di interesse naturalistico, ambientale, paesaggistico e storico Parco ex Cave Urcina e Giardino del Merlo	52
Art. 26 -	Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali	53
Art. 27 -	Norme generali per l'insediamento di attività commerciali	54
Art. 28 -	Zona D1 per attività commerciale e terziaria esistente	55
Art. 29 -	Zone E per l'attività agricola e boschiva	57
	29.1 - Zona E1	57
	29.2 - Zona E1M	62
	29.3 - Zona E2	66
Art. 30 -	Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale standard comunali	68
Art. 31 -	Zona IT per impianti tecnologici di interesse pubblico	71
Art. 32 -	Zona di rispetto cimiteriale e ambiti di tutela ambientale e di interesse paesaggistico	72
	32.1 - Zona di rispetto cimiteriale	72
	32.2 - Ambiti di tutela ambientale e di interesse paesaggistico	72
Art. 33 -	Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile, degli elettrorodotti e di tutela idrogeologica	73
	33.1 - Zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile	73
	33.2 - Zona di rispetto degli elettrorodotti	74
	33.3 - Zona di tutela idrogeologica	74
	33.4 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici	74
Art. 34 -	Spazi per il parcheggio	75
Art. 35 -	Norme speciali per elettrorodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica	77
Art. 36 -	Viabilità	78
	36.1 - Aree per la viabilità	78
	36.2 - Caratteristiche delle strade	78
	36.3 - Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento...	80
Art. 37 -	Zonizzazione acustica	81
Art. 38 -	Deroghe	81
Art. 39 -	Norme finali	81

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale

Ai sensi delle vigenti leggi regionali e nazionali il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano regolatore urbanistico generale comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti la medesima efficacia prescritta:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole Azzonamento e Viabilità;
- Tavola Modalità di intervento – centro storico.

Costituiscono inoltre utile documentazione di riferimento gli elaborati descrittivi allegati al P.R.G.

Il piano è lo strumento con il quale il Comune definisce l'assetto del proprio territorio, al fine di un corretto ed organico sviluppo delle attività e dei servizi, nel rispetto e tutela delle risorse, dell'ambiente e del paesaggio.

La disciplina urbanistica ed edilizia del piano regolatore si applica all'intero territorio comunale e qualsiasi trasformazione dello stesso deve avvenire nel rispetto del P.R.G., oltre che del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

2.1 - St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'interno dell'area in esame, sia le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.R.G.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie esistenti e previste specificamente dal P.R.G. all'interno dell'ambito suddetto.

Essa si misura in mq. e si utilizza nei piani attuativi.

2.2 - Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa è espressa in mq. e si utilizza per gli interventi edilizi diretti, non preceduti da piano attuativo.

2.3 - Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza; nel caso di aggetti con sporgenze maggiori, gli stessi sono da computare integralmente.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia posto ad una quota inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 30.

Essa è espressa in mq.

2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, secondo le modalità di calcolo specificate al successivo art. 3.

Essa è espressa in mq.

2.5 - Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutti i fabbricati edificati o da edificare, e la relativa superficie fondiaria.

2.6 - U1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo art. 10.

2.7 - U2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo art. 11.

2.8 - De = Densità edilizia

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio, oltre alla dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo art. 3.

- Det = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza nei piani attuativi.

- Def = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie fondiaria interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza per interventi diretti.

2.9 - Is = Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento, analogamente alla densità edilizia, ha la finalità di controllare gli insediamenti nel territorio.

- Isf = Indice di sfruttamento fondiario

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie fondiaria.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza per gli interventi diretti.

- Ist = Indice di sfruttamento territoriale

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza nei piani attuativi.

2.10 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti perimetrali o della sagoma esterna di portici o logge, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Essa si misura in m.

2.11 - De = Distanza minima tra gli edifici

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; essa si misura in modo radiale tra i punti delle pareti perimetrali e della sagoma esterna di portici o logge, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Nel caso di edifici non fronteggianti, detta distanza si misura tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

Essa si misura in m.

2.12 - Ds = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale previsto dal P.R.G.; essa si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale, come precisato al precedente punto 2.10.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Essa si misura in m.

2.13 - H = Altezza massima delle costruzioni

Costituisce il limite di altezza sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi, misurato secondo le modalità precisate al successivo art. 5.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Essa si misura in m.

2.14 - Piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,00, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

Nel caso di terreni in pendio, detta altezza va calcolata attraverso la media ponderale delle altezze delle singole porzioni fuori terra del piano seminterrato.

2.15 - Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi da riservare per la sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, nonché dalla L.R. n° 22/99 e dalle presenti norme.

2.16 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalla legge regionale 15.4.1975 n° 51 e successive modifiche e integrazioni.

2.17 - Va = Verde alberato

E' la percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina e a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I. vigente.

**Art. 3 - Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento
- Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento**

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le altre previsioni di P.R.G., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento (in mq.) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa, sia con destinazione produttiva, direzionale, commerciale, ricettiva, servizi collettivi, ecc.

I parametri suddetti per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, in progetto o esistenti da conservare.

A tal fine sono da computarsi volumi e superfici lorde di pavimento relative a :

a- volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

Le modalità di calcolo dell'altezza sono specificate al successivo art. 5.

b- vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività produttiva, commerciale, direzionale e ricettiva, uffici, laboratori, direzionale e produttiva, sale di riunione, nonchè quelli dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione di quelli destinati alle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d.

c- costruzioni accessorie realizzate fuori terra, salvo quanto stabilito al successivo art. 13.

d- porticati, verande e logge non compresi nel successivo comma, lettera a), o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

Sono esclusi dal computo del volume e della superficie lorda di pavimento:

a- i porticati e le logge aventi profondità superiore a 1,50 m., se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti;

- b-** i balconi aggettanti, le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, nonché i portici asserviti ad uso pubblico;
- c-** i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Cir. Min. LL.PP. 31.1.1973 n° 2474, nonché i vani degli ascensori;
- d-** i vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purchè vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonché le autorimesse che costituiscono pertinenza degli edifici cui sono annesse; la superficie dell'interrato, al netto di eventuali corselli di accesso alle autorimesse, deve essere contenuta nel limite della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale dell'edificio fuori terra, aumentata del 30%.
- e-** i sottotetti con soffitto a falde inclinate, che rispettano tutti i seguenti limiti: altezza media utile interna non superiore a 2,30 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,80 m., pendenza delle falde non superiore al 35%, altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,00 m.
La porzione di sottotetto avente altezza utile interna media pari o superiore a 2,40 m. è da computare ai fini volumetrici ove essa abbia superficie superiore a 9,00 mq., con larghezza non inferiore a 2,50 m., qualunque sia la lunghezza.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.
Le disposizioni del presente punto si applicano alle nuove costruzioni, agli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e agli interventi di sopraelevazione delle coperture.
- f-** le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 9,0 mq. e altezza massima non superiore a 2,50 m.

La verifica del volume e superficie lorda di pavimento deve essere effettuata negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e sostituzione di edifici esistenti, nonché ristrutturazione urbanistica, salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di zona.

Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.R.G. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i computi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di zona.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare, avente lo scopo di evitare che una stessa area, anche mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnativa volumetrica, nella quale possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti ma nell'ambito dello stesso piano attuativo; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini, come specificato al successivo art. 29.1.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse carenze negli indici urbanistici per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., viene considerata vincolata agli stessi un'area contigua, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria o di sfruttamento stabiliti per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente alla data del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

Art. 5 - Altezza delle costruzioni

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.R.G.; esso si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto (in allineamento alla muratura perimetrale dell'edificio), se a falde con pendenza inferiore al 35%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza si misura sul prospetto con riferimento all'altezza massima dello stesso.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente terzo capoverso.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n° 26.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici

Gli interventi edificatori devono rispettare gli arretramenti di seguito precisati; le distanze si computano come indicato al precedente art. 2.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

6.1 - Arretramento dagli spazi pubblici

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio e lo spazio pubblico, confine stradale, sede di corsi d'acqua, ecc.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.R.G. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno :

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'Azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444 e D.P.R. n° 495/1992 e successive modifiche e integrazioni.

La distanza minima di 5,00 m. suddetta può essere ridotta nel caso di allineamento alla edificazione già presente nei lotti adiacenti, con arretramento dal confine stradale comunque non inferiore a 3,00 m.

La larghezza stradale, di cui ai punti a), b), c) del precedente comma, è considerata con riferimento alla sola sede stradale, al netto di marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e banchine.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, gli arretramenti determinati dalle distanze minime sopra indicate sono raccordati con una linea curva avente raggio non inferiore a 6,00 m.

Per le zone "A" si applicano le specifiche norme di zona; per le zone " E " agricole e boschive si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli arretramenti previsti dal P.R.G.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.R.G., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, sono computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti nell'Azzonamento.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola dell'Azzonamento e della viabilità, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone A e B, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, preferibilmente, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione edilizia, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

6.2 - Arretramento dai confini

E' la distanza di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.

Le distanze minime dai confini devono essere:

a- 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione registrata tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza, ovvero qualora sul tratto di confine interessato già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

- b-** pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e delle prescrizioni di cui al successivo punto 6.3.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto della distanza minima tra gli edifici e delle norme del Codice Civile.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate e non pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi, o contenute nelle norme di zona.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da apposita convenzione, trascritta, tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze prescritte dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

Nel caso in cui debbano essere rispettate particolari distanze, prescritte da norme di settore (di sicurezza, ecc.), tra specifiche strutture o attività e gli insediamenti circostanti, tale distanza deve essere rispettata completamente nell'ambito dell'area di pertinenza di tali strutture o attività, senza gravare sulle aree di terzi, salvo convenzione tra le parti.

6.3 - Distanza tra gli edifici

E' la distanza tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone A valgono le disposizioni delle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla A è prescritta la distanza tra le pareti di questi e le pareti di edifici circostanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; detta distanza è riducibile a 8,00 m., purchè tra pareti non finestrate, nel caso in cui uno dei fabbricati sia preesistente a distanza dal confine inferiore a 5,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata, così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.

Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni del successivo art. 13.

Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi

Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Per le categorie di intervento relative agli interventi nelle zone A, le definizioni suddette sono integrate con le specificazioni del successivo art. 24.

Art. 8 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a- Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b- Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c- Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d- Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Art. 9 - Destinazione d'uso

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e Regolamento edilizio.

Non sono ammesse funzioni appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici e ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse le attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

Art. 10 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

art. 4 legge n. 847/1964

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici; (L. n° 122/89 e art. 2 L.R. n° 22/99);
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato.

art. 26 bis legge n. 38/1990

- l - attrezzature cimiteriali

Art. 11- Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20.

Costituiscono urbanizzazione secondaria i parcheggi di interesse pubblico, diversi da quelli di cui al precedente art. 10 lettera b), previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75

Art. 12 - Strade private e accessi carrai

12.1 - Strade private

La realizzazione di nuove strade private o la modifica di quelle esistenti è subordinata al rilascio di apposito atto autorizzativo, in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate o con edificazione in corso, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

12.2 - Accessi e passi carrabili

L'accesso dagli spazi pubblici agli spazi privati è consentito in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, oltre che del Nuovo Codice della Strada D.P.R. n° 495/1992 e relativo Regolamento di attuazione.

I cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.; eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Gli ingressi carrai dovranno essere arretrati dal confine stradale al fine di consentire la sosta dei veicoli senza che gli stessi abbiano ad occupare la sede stradale. Tale arretramento non dovrà essere inferiore a 3,00 m., nel caso di ingresso frontale diretto dalla strada, riducibile a 1,00 m. nel caso di ingresso parallelo alla strada stessa.

Nel caso di sezione stradale inferiore a 5,00 m., gli arretramenti suddetti dovranno essere aumentati per raggiungere gli arretramenti suddetti anche nella prospettiva di un futuro ampliamento della strada sino a 5,00 m.

L'obbligo di arretramento del cancello si applica anche nel caso di cancello automatico comandato a distanza.

Sulle strade comunali è consentita la realizzazione della piazzola di attesa sul lato opposto, in posizione tale da consentire un facile accesso alla proprietà; la piazzola avrà dimensione minima di 6,00 m. x 2,50 m. e sarà disposta parallelamente alla strada.

L'Amministrazione comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano attività produttive, edifici commerciali o edifici di uso collettivo.

Art. 13- Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale residenziale, quali: box per auto, piccoli ripostigli, piccoli ricoveri per animali domestici, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Salvo particolari prescrizioni delle singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a-** essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- b-** essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi.
Nel caso di autorimesse, l'arretramento dal confine delle strade di uso pubblico dovrà essere pari a quello stabilito per gli accessi carrai al precedente art. 12.2;
- c-** non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccato del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza all'extradosso del colmo non superiore a 3,00 m.;
- d-** avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;
- e-** verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.; nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.

Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento, nonché dal suddetto limite di superficie coperta, le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, che siano sprovviste di autorimesse o che non siano adeguate al parametro di legge, per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione principale cui sono annesse; dalla suddetta quantità ammessa vanno detratte le eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante.

Nelle zone A non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso ad un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento

14.1 - Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione, per tratti non superiori a 10,00 m. e non prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

I cancelli carrai e pedonali dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto dal Regolamento Edilizio e dal Nuovo Codice della Strada, oltre che dal precedente art. 12.2.

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 34.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, ovvero le strade abbiano larghezza superiore a 10,00 m. salvo diverse prescrizioni che si rendessero necessarie per esigenze viabilistiche.

Nelle zone E1 agricole e E2 boschive è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse; esse possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui di altezza non superiore a 0,30 m., solo lungo il fronte strada carrabile, nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 10 volte la superficie coperta dalla edificazione.

Nelle zone E1M agrosilvopastorali le recinzioni delle aree di pertinenza suddette devono essere realizzate secondo le indicazioni dell'art. 24.2, lettera l).

Nelle zone agricole E, per aree di pertinenza dell'azienda agricola, sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a 1,20 m., in presenza di vivai e colture da proteggere, nonché per allevamenti agricoli e zootecnici; in casi motivati per particolari attività ed esigenze tecniche dell'impresa agricola, o in attuazione di disposizioni vigenti, possono essere ammesse recinzioni con tipologie diverse e con altezza sino a 1,50 m.

Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rimosse nel caso di cessazione dell'attività o delle particolari motivazioni che le hanno giustificate.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.

La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

14.2 - Muri di contenimento

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, anche a confine dei lotti, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, in relazione a :

- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, salvo determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- sistemazione di frontespizi nudi;

- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi piantumate a schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezze, ecc.

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente; dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale-terziaria di edifici, manufatti, insegne, arredi e cromatismi, in contrasto con il contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono.

E' prescritta la tutela dei manufatti di valore e significato storico, artistico, culturale e ambientale, quali acciottolati di piazze, strade o percorsi, murature in pietra e altri elementi, che contrassegnano l'ambiente e sono testimoni superstiti di una tradizione locale.

Per quanto sopra si fa inoltre rinvio alla disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

Nel caso di porzioni di edifici, esposti alla vista dai luoghi pubblici, con situazioni di degrado e deturpamento dell'ambiente urbano, è facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre ai proprietari l'attuazione degli interventi necessari per la eliminazione di tali situazioni, a tutela del decoro urbano; nei casi di inerzia da parte di questi, gli interventi potranno essere attuati d'ufficio con gli oneri posti a carico della proprietà interessata, ai sensi di legge.

Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto di pregio ambientale, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Comune.

E' prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale, nella misura indicata dalle norme delle singole zone.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti di intervento.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le essenze esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati al precedente art. 3, ovvero nei casi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. 5.4.1976 n. 8 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 17 - Beni paesistici – ambientali e culturali sottoposti a vincolo

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico – ambientale e culturale, ai sensi del D. Lgs. n° 490/99, sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

Sono soggetti a **tutela paesistico – ambientale**, ai sensi del D. Lgs. n° 41/2004, i seguenti corsi d'acqua (già art. 1, lettera c, della L. n° 431/85) :

- valle di Musso (n° 316) – torrente Vallone
- valle di Croda (n° 317) – valle della Chiesa

nonché le aree boscate (già art, 1, lettera g, della L. n° 431/85).

Sono soggetti a tutela i beni culturali previsti dal D. Lgs. n° 41/2004.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;
- 4 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 5 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;
- 6 Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.2.1992 n° 179 e L.R. 12.4.1999 n° 9;

B - Intervento diretto

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene.

18.1 - Piani attuativi (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola di Azzonamento del P.R.G.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, l'approvazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura di cui alla L.R. 23.6.1997 n° 23.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di completamento ed espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., dei quali è prevista la conferma, gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona omogenea.

La dotazione minima di aree standard da localizzare all'interno del piano attuativo è indicata sulla tavola dell'Azzonamento e disciplinata al successivo art. 33.

Al piano attuativo compete la realizzazione della viabilità di P.R.G. indicata sulla tavola di Azzonamento all'interno o in adiacenza all'ambito di P.A., ovvero quella di collegamento dell'ambito di piano alla viabilità esistente.

Alla scadenza dei P.A., per gli interventi ancora da attuare, salvo diverse prescrizioni di zona, si applicano i parametri di edificazione e le destinazioni d'uso dei piani attuativi originari; qualora l'area non risultasse ancora dotata delle urbanizzazioni primarie, l'attuazione degli interventi residui è subordinata alla approvazione di nuovo piano attuativo, che preveda il completamento delle urbanizzazioni e la cessione delle aree necessarie.

18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di organizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico, sia per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico dell'edificazione e la viabilità, sia per quanto attiene la dotazione degli standard e delle opere di urbanizzazione.

Le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpere i volumi da edificare in modo razionale ed a curare il loro inserimento nel contesto ambientale ed urbano.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i lottizzanti, conformemente a quanto previsto dalle leggi vigenti.

18.3 - Accordi di programma

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalle leggi vigenti.

18.4 - Perequazione

Nell'ambito dei piani attuativi i diritti edificatori sono attribuiti in modo uniforme, in proporzione alle quote millesimali detenute da ciascun proprietario e sulla base dello stato di fatto e di diritto esistente, indipendentemente dalle specifiche classificazioni urbanistiche e destinazioni d'uso previste dal P.R.G. o dal piano attuativo stesso.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione e le cessioni delle aree destinate agli interventi di pubblica utilità, standard urbanistici e urbanizzazioni, sono ripartiti tra i proprietari interessati all'intervento edificatorio, con lo stesso criterio di cui sopra, con compensazioni urbanistiche da attuare tramite permuta di aree o con altre compensazioni da definire tra gli interessati.

I diritti edificatori sono commerciabili all'interno dell'ambito di intervento.

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifiche destinazioni.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

- A1 - centro storico
- A2 - zona residenziale con ville e contesti di pregio ambientale

- B - zona residenziale intensiva esistente

- C1 - zona residenziale di completamento
- C2 - zona residenziale di espansione

- D1 - zona per attività commerciale e terziaria esistente

- E1 - zona per attività agricola
- E1M - zona agrosilvopastorale
- E2 - zona boschiva

- Sc - zona per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generali - standard comunali

- IT - zona per impianti tecnologici di interesse pubblico
zona di rispetto cimiteriale

Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse.

Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di P.R.G. e lo stato di fatto reale, accertato con perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo se non comporta modifiche alle destinazioni di zona del P.R.G. stesso.

Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

22.1 - Zona A1 – centro storico

Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree adiacenti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona A1 sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità, con le caratteristiche tipologiche del contesto e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili; sono fatte salve le attività esistenti che non presentino le incompatibilità suddette.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per gli atti abilitativi alla esecuzione degli interventi.

La introduzione di nuove attività commerciali e terziarie nella zona A1 è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale residenziale della zona, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, commerciali o terziarie direzionali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa, salvo i casi di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra; la dotazione di posti auto potrà essere reperita anche all'esterno delle aree di pertinenza dei fabbricati suddetti.

Edificazione

Nelle zone A1 sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “ Modalità di intervento ”:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse o tettoie per ricovero motocicli, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

- a- sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con uguale volumetria e sagoma, ma con modifiche del sedime, ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 33.

Indici edificatori

- Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 3,00 mc./mq..

- Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti.

- Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona A1.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

Disposizioni particolari

- Cortine edilizie lungo la via Statale Regina

Gli interventi edilizi relativi agli edifici prospettanti sulla via Statale Regina dovranno concorrere alla riqualificazione della rispettiva cortina edilizia di appartenenza, attraverso adeguate soluzioni architettoniche, materiali e colori, così come indicato alle disposizioni del successivo art. 24.1.

22.2 - Zona A2- residenziale con ville e contesti di pregio ambientale

Descrizione

La zona A2 residenziale con ville e contesti di pregio ambientale , comprende le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali di pregio, dotati di giardini e parchi, meritevoli di essere salvaguardati per il loro rilievo ambientale.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico, nonché di ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di tali caratteri.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Per interventi di tipo conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

L'altezza del fronte a monte può essere aumentata sino a 9,00 m. nel caso in cui il dislivello tra la quota del terreno a valle e a monte sia inferiore a 1,70 m., a condizione che la quota di imposta della copertura sia costante su tutto il perimetro salvo i volumi tecnici.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 30%

Verde alberato Va = 35%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m. tra pareti finestrate
= 6,00 m. tra pareti non finestrate
- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati e abbinati.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Per i piani attuativi vigenti alla data di adozione della variante 2004, si applicano gli indici edificatori previsti dagli stessi piani.

Ai piani attuativi possono essere apportate varianti nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici originari.

- Ambito P.A. 1 - ex Filanda

Nell'ambito del P.A. 1 in Campagnano, è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente del complesso ex Filanda, con obbligo di conservare l'impianto di archeologia industriale, quale testimonianza e segno della tradizione e della storia locale.

L'edificio, ben visibile da più punti nell'ambito del territorio, riveste altresì un valore simbolico ed ambientale.

Piani fuori terra	Pft	=	n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Verde alberato	Va	=	35%
Distanze			
- dai confini	Dc	=	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici	De	=	10,00 m. tra pareti finestrate = 6,00 m. tra pareti non finestrate
- dal confine stradale	Ds	=	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati e abbinati.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

22.5- Zona C2 - residenziale di espansione

Descrizione

La zona C2, residenziale d espansione, comprende le parti del territorio comunale destinate alla espansione degli insediamenti residenziali.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione del piano attuativo per gli ambiti indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento, ovvero in attuazione dei piani attuativi di lottizzazione approvati indicati con la simbologia P.L.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività turistico-ricettive e ricreative, servizi collettivi o sociali, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Densità edilizia De = 1,00 mc./mq.

Altezza massima H = 7,50 m. sul fronte a monte
H = 9,50 m. sul fronte a valle

L'altezza del fronte a monte può essere aumentata sino a 9,00 m. nel caso in cui il dislivello tra la quota del terreno a valle e a monte sia inferiore a 1,70 m., a condizione che la quota di imposta della copertura sia costante su tutto il perimetro salvo i volumi tecnici.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 30%

Verde alberato Va = 35%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m. tra pareti finestrate
= 6,00 m. tra pareti non finestrate
- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati e abbinati.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

- Piani attuativi

Ai piani attuativi compete la realizzazione della viabilità di P.R.G. indicata sulla tavola di Azzonamento all'interno o in adiacenza ai relativi comparti, oltre che di collegamento alla viabilità esistente.

Per i piani attuativi vigenti alla data di adozione della variante 2004, si applicano gli indici edificatori previsti dagli stessi piani.

Ai piani attuativi possono essere apportate varianti nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici originari.

Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono state individuate le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. è subordinato alla formazione dei piani attuativi di recupero, i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.R.G. nella zona A1 e sono indicate sulla apposita tavola " Modalità di intervento ".

I piani di recupero sono attuati ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, come sostituito dall'art. 13 della L. 17.2.1992 n° 179:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie, cui i proprietari o i soci abbiano conferito apposito mandato;
- b) dal Comune, direttamente o mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi :
 - per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, nei casi e nei modi previsti dalle legge.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piano attuativo o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.R.G. e secondo le modalità previste nelle rispettive norme di zona.

Art. 24 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle precedenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedano a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica le cortine edilizie e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie di intervento :

1 - Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di Risanamento conservativo si articolano in :

1.1 - Risanamento conservativo (RC 1)

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

1.2 - Risanamento conservativo (RC 2)

Gli interventi di risanamento conservativo tipo RC2 riguardano gli edifici che presentano caratteri morfologici e tipologici di valore ambientale, quali gli edifici in pietra a vista, per i quali è prevista la conservazione ed è consentita l'integrazione degli elementi strutturali.

Oltre agli interventi ammessi nella categoria RC1, sono consentiti gli interventi sotto elencati:

- a) inserimento di elementi accessori (controsoffittature, scale interne), che non pregiudichino la statica di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato, con aumenti consistenti di sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio.
- b) modifiche distributive interne, anche modificative del numero delle unità immobiliari;
- c) riapertura di finestre preesistenti murate;

- d) apertura di nuove finestre con dimensioni analoghe a quelle esistenti, attraverso una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti (allineamenti e dimensioni tradizionali) e lo scopo di migliorare le condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio;
- e) installazione di impianti tecnici nelle singole unità immobiliari (idraulico, elettrico, termico, ventilazione) riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento;
- f) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti nei limiti e con la modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote d'imposta e di colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- g) deve essere mantenuto l'utilizzo dei materiali originari, sia nella realizzazione degli interventi sulle murature, sia sui manti di copertura

2 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

2.1- Ristrutturazione edilizia (RE1)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

2.2- Ristrutturazione edilizia con cambio d'suo (RE2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, il cui recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere coerenti con gli obiettivi e finalità sopra indicati oltre che conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e) conservazione dei collegamenti originali superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- h) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di illuminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edifici.

3 - Demolizione e ricostruzione (DR)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano gli edifici per i quali le condizioni statiche, morfologiche e manutentive non giustificano l'obbligo della conservazione.

La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

La ricostruzione deve avvenire in armonia con le tipologie edilizie e caratteri architettonici della zona.

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;

a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

24.1 - Disposizioni particolari - Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone A1

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a torre

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 – 6,5 m, ed ha una elevazione a due o tre piani.

Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra; raramente è in mattoni o in struttura mista pietra e mattoni.

La presenza di questo tipo edilizio è frequente nel centro storico ove più edifici a torre vengono accostati gli uni agli altri, lasciando piccoli distacchi, creando a volte cortine edilizie di valore ambientale.

Per questi edifici devono essere mantenute sia la tradizionale tecnologia costruttiva, sia le caratteristiche del tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

5. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

6. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

7. Edifici in pietra

Gli edifici in pietra sono realizzati in blocchi di pietrame irregolari, sommariamente sbazzati durante la messa in opera.

Per questo tipo di edifici deve essere mantenuto l'utilizzo della pietra nelle murature ed è vietato l'utilizzo di intonaci.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Viali alberati

Sono presenti viali alberati con filari costituiti da essenze omogenee e connotati da un ritmo di impianto: essi hanno finalità sia scenografiche che di ombreggiamento.

La manutenzione di tali elementi richiede interventi di restauro e rivitalizzazione, da attuarsi su indicazioni di esperti qualificati nel settore botanico.

10. Viabilità storica

Si intende per viabilità storica non solo i tracciati carrai ma anche quelli pedonali.

Trattandosi di percorsi che per forma, struttura e funzione, hanno mantenuto una loro rilevanza nel corso dei secoli.

Deve pertanto essere riconosciuto il loro valore storico ed il valore paesistico in funzione del loro ruolo e panoramicità.

Di particolare rilievo sono :

- *la Strada Antica Regina*

Il tracciato dell'antica strada Regina deve essere salvaguardato e valorizzato, nel suo significato storico ed ambientale.

- *il Ponte storico tra Bresciana e Campagnano*

Il ponte in pietra che collega le due frazioni deve essere mantenuto e conservato senza alterazioni delle caratteristiche, poiché elemento significativo del paesaggio, di valore storico ed ambientale.

11. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi pedonali esistenti, caratterizzati dalla presenza, in diversi punti, di gradinate.

Essi dovranno essere conservati con i materiali originali lapidei, in armonia con le caratteristiche tipologiche originali del centro storico.

12. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato : pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato : pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato : formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

13. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

14. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, ove ammessa, va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti; esse devono essere realizzate in pietra naturale o con intonaco strollato con sabbia e graniglia.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocre, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, devono essere conservate e restaurate.

15. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

16. Sottotetti

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché la pendenza delle falde.

Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.

L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera preverniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

17. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

24.2 - Edifici di architettura rurale storica in zona E1 agricola e E1M agrosilvopastorale

Nel territorio montano della zona E1 agricola e zona E1M agrosilvopastorale sono presenti edifici sparsi, utilizzati nel passato al servizio dell'attività agrosilvopastorale, che costituiscono testimonianza culturale, storica e tipologica, nonché valore paesaggistico, meritevoli di essere tutelati e conservati.

Il recupero del patrimonio edilizio rurale deve avvenire tramite interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e al riuso degli edifici esistenti, attraverso il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei profili, delle fronti, della forma e pendenza delle coperture, della dimensione degli sporti di gronda, ed in conformità alle prescrizioni architettoniche e morfologiche di seguito riportate; l'intervento di ristrutturazione edilizia non deve comportare la sostituzione dell'esistente, con demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la sopraelevazione delle falde del tetto, entro il limite massimo di 50 cm. e senza modificare il numero dei piani esistenti, solo nel caso di recupero del sottotetto esistente per adeguare le altezze utili interne ai limiti della L.R. n° 15/1996.

Non è consentito il recupero di superfetazioni, di manufatti precari di epoche recenti o incoerenti con i caratteri architettonici degli edifici principali, i quali dovranno essere eliminati.

Gli interventi di recupero con modifica della destinazione d'uso sono subordinati alla esistenza o realizzazione dei servizi urbanizzativi necessari, nel rispetto delle norme vigenti e senza oneri a carico del Comune.

Prescrizioni architettonico – morfologiche

a) Edifici a torre

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali: la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare , con lato di circa 5,5 – 6,5 m, ed elevazione a due o tre piani, con aperture sui lati.

Il piano terreno , destinato a stalla, era nettamente separato dal piano superiore, cui si accedeva tramite una scala esterna.

Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria della pietra.

La casa a torre, spesso posta in declivio, presenta la linea di colmo perpendicolare alle curve di livello.

Gli interventi devono mantenere la tradizione tecnologica costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forme delle aperture.

Gli ampliamenti consentiti per manufatti di dimensioni minori devono avvenire così da creare un edificio che abbia forme e dimensioni che si identifichino nelle tipologie architettoniche originarie, seguendo i presenti indirizzi di progettazione:

- la pianta deve essere rettangolare delle dimensioni ricorrenti; pertanto eventuali ampliamenti dovranno dar luogo ad un edificio che rispetti analoghi rapporti tra le dimensioni planimetriche, oltre alle caratteristiche costruttive in pietra;
- non è possibile l'aggiunta di volumi indipendenti e con sagome diverse rispetto alle tipologie tradizionali;
- deve essere mantenuta la disposizione della linea di colmo perpendicolare alle curve di livello;
- deve essere mantenuta la disposizione di un piano seminterrato con accesso indipendente e un piano terra con accesso laterale dalla porzione piana adiacente l'edificio, sorretta da apposito muro in pietra. Non è possibile asportare il terreno adiacente al seminterrato nella parte a monte, creando un piano completo fuori terra;
- è possibile effettuare il recupero dei locali al piano sottotetto, senza l'inserimento di abbaini o velux o terrazzi, anche alzando le murature dell'edificio in gronda fino all'altezza massima consentita dalla normativa, mantenendo la pendenza originaria superiore al 40%. Potranno essere inserite delle aperture secondo le modalità a seguito specificate;
- non è possibile aggregare o unire più edifici a torre vicini, né con chiusure in muratura, né con ballatoi o balconate, poiché ciò comprometterebbe l'identità dell'edificio e porterebbe all'inserimento di elementi in contrasto con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche;
- non è possibile la demolizione e ricostruzione degli edifici, salvo nel caso di strutture ammalorate o pericolanti, previa apposita perizia di tecnico abilitato.

b) Edifici in pietra

Le costruzioni in pietra sono realizzate con blocchi irregolari, lasciati grezzi e sommariamente sbazzati durante la messa in opera, con strati di malta per sigillarne i corsi.

In alcuni casi la parti piane sono protette da una rasatura che entrava negli interstizi, ma lasciava a vista i conci o la faccia piana delle pietre a spacco.

Le murature in pietrame a secco sono state utilizzate in edifici di carattere temporaneo (alleggi e malghe), di servizio (fienili, stalle, depositi) o per i muretti che sostengono i terrazzi o la porzione piana a fianco degli edifici, costruiti a secco, per facilitare il drenaggio del terreno.

Poiché questo tipo di materiale è utilizzato in termini simbolici, la percezione storica è affidata alla percezione del materiale; sono pertanto vietate le demolizioni, le intonacature, e deve essere mantenuta anche negli eventuali ampliamenti la tradizione tecnologica costruttiva originaria.

c) Tipologia – prospetti – materiali

Gli interventi devono essere progettati ed eseguiti con una coerenza tipologica, strutturale e materiale, al fine di evitare lo snaturamento di un patrimonio di significato ambientale e culturale che deve essere salvaguardato.

Nelle fronti dell'edificio devono essere rispettate le regole della simmetria tradizionale ed i rapporti vuoto/ pieno, la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i caratteri costruttivi e gli elementi architettonici decorativi (stipiti, davanzali, cornici, ecc.)

Deve essere riproposta la tradizione tipologica costruttiva originaria, con murature in pietra faccia a vista, con blocchi in pietra irregolari, lasciati a vista, grezzi e successivamente sbazzati. Le murature devono essere realizzate con pietrame secondo la tradizione locale.

Nel caso di facciate intonacate, l'intonaco deve riportare i tipi e i colori originali, anche nei modi di applicazione: vanno evitati i basamenti e le zoccolature in materiali diversi da quelli originali.

Le zoccolature devono essere realizzate con intonaco stollato con sabbia e graniglia, di altezza non superiore a 80 cm., oppure in pietra naturale, non lucidata o liscia, in lastre di grandi dimensioni posate con andamento verticale.

E' vietato l'impiego di lastre, piastrelle o rivestimenti ad "opus incertum".

Sono vietati intonaci stollati e prodotti plastici con finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate finiture spatolate, rigate, stollate, nonché paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, rivestimenti in pietra ad “opus incertum” e simili.

La tipologia della copertura a due falde, la pendenza e l'orientamento delle falde, le strutture di gronda, le terzere, i balconi, le ringhiere, i parapetti e le scale esterne ed i loggiati dovranno essere rispettati nella loro forma e funzione originaria.

d) Aperture – porte – finestre

Le aperture esistenti e se necessarie quelle di nuova formazione dovranno tener conto delle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura ed i moduli compositivi fondamentali, con criteri di simmetria ed equilibrio rispetto alla facciata originaria.

Esse dovranno presentare forme quadrate o rettangolari, con dimensioni in conformità alla tradizione locale, con il lato minore corrispondente al davanzale mai superiore a 90 cm.

Sono escluse aperture di tipo continuo e a nastro.

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno e le finestre dotate di chiusure mediante antoni o griglie in legno, non sono ammesse avvolgibili o serrande

Nei serramenti e negli infissi gli elementi di oscuramento e chiusura devono essere lignei ; porte e portoni devono essere, di norma, in legno a doppia anta cieca, a doghe orizzontali o a cassettoni.

Le cornici delle aperture devono essere in conci lapidei regolarmente squadrate, mantenendo ove esistenti le forme a architrave a tutto sesto o a sesto ribassato; gli stipiti delle porte ed i davanzali delle finestre devono essere in pietra.

Le eventuali grate di protezione devono essere in ferro e di disegno lineare semplice tradizionale. E' escluso l'uso di alluminio anodizzato.

e) Balconi - loggiati – porticati - scale

Di norma deve essere evitata la realizzazione di balconi, loggiati o porticati, in quanto elementi estranei agli edifici di architettura rurale, salvo casi particolari e con soluzioni coerenti con l'edificazione esistente.

Dovranno essere mantenute le scale esterne esistenti, con le caratteristiche tipiche della tradizione locale, in legno o in pietra; potranno essere inserite nuove scale interne per accedere ai locali sottotetto.

f) Colori

I colori delle parti intonacate, oltrechè delle finiture, devono uniformarsi alla tradizione locale ed avere il minor impatto possibile; essi dovranno essere definiti con l'ufficio tecnico comunale, attraverso apposite campionature. E' escluso l'uso del bianco.

Per le facciate devono essere utilizzati materiali con coloritura opaca, nella gamma dei colori delle terre chiare.

g) Modanature

Qualora siano presenti modanature e motivi architettonici, dovrà essere effettuato un accurato rilievo e descrizione in sede progettuale, con la descrizione delle tecniche di ripristino.

h) Coperture

Le coperture devono essere, di norma, a due falde, con pendenze non inferiore al 40%.

Gli sporti di gronda dovranno essere di dimensioni minime, secondo la tradizione locale (non superiori a 60 cm.).

In genere sono appoggiate inclinate, sopra una orditura a listelli, parallelamente alle linee di pendenza del tetto o a 90°, per consentire un maggior deflusso delle acque.

I materiali di copertura dovranno essere realizzati con le tecniche e materiali uguali a quelli originari tipici della tradizione locale.

La struttura portante deve essere in legno; il manto di copertura dovrà essere in lastre lapidee o in coppi di cotto in tonalità scure, non anticcate o di colori chiari.

In alternativa, potranno essere utilizzate coperture in lamiera, a onda larga, in color testa di moro (o verde scuro).

Il progetto deve tendere al recupero ed al ripristino delle opere in legno, degli assiti e dei tavolati visibili dall'esterno, in particolare per sottogronde, rivestimenti e travature e orizzontamenti in vista.

Per i sottogronde devono essere utilizzate fodere o tavole in legno, con l'esclusione di perline uniformi di uso commerciale.

Non possono essere introdotti elementi incoerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici, quali abbaini ed aperture tipo velux nelle falde di copertura.

I comignoli e torrini devono riprendere i materiali esistenti tradizionali per forma e colore; è vietato l'impiego di elementi in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera preverniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

i) Superfetazioni

Eventuali elementi costruiti successivamente alla edificazione originaria ed incoerenti con la stessa devono essere eliminati, in quanto alterano la morfologia o la tipologia degli edifici.

j) Impianti esterni

Devono essere evitati impianti esterni in vista sulle facciate.

k) Acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue dalle costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti, Legge n° 319/76, L.R. n° 62/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

l) Recinzioni

E' ammessa la delimitazione delle aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti, con staccionata in legno, di altezza non superiore a 100 cm., secondo la tradizione locale, senza reti o inferiate metalliche o simili, salvo cordoli in pietra a secco non emergenti dal piano campagna, così da consentire il libero deflusso delle acque meteoriche.

m) Aree esterne – pavimentazioni.

Le aree esterne di stretta pertinenza degli edifici devono essere mantenute nello stato naturale.

E' consentito realizzare pavimentazioni di limitata dimensione, nell'adiacenza degli edifici, purchè in materiali lapidei posati a secco. E' vietato l'uso di conglomerati bituminosi.

Eventuali manufatti di controripa o di sottoscarpata per il sostegno delle terre dovranno comportare modeste sagomature dei siti, fino ad ottenere pendenze naturali.

Art. 25 – Ambiti di interesse naturalistico, ambientale, paesaggistico e storico - Parco ex Cave Urcina e Giardino del Merlo

Sulla tavola di Azzonamento sono individuati ambiti che rivestono un interesse naturalistico ed ambientale, nonché i coni di visuale paesaggistica, nei quali non sono ammessi interventi edificatori o di trasformazione dello stato dei luoghi, che possano comportare alterazioni incompatibili con la tutela suddetta.

In tali ambiti, anche la coltivazione o messa a dimora di alberature deve salvaguardare la percezione del paesaggio.

Sulla tavola dell'Azionamento sono inoltre indicati i seguenti ambiti di interesse naturalistico ed ambientale:

- Parco ex Cave Urcina

Il Parco delle ex Cave Urcina riguarda le aree, un tempo utilizzate per l'attività estrattiva delle cave di marmo di Musso, ed oggi dimesse.

Il recupero ambientale ed il riutilizzo di tale ambito è subordinato alla approvazione di apposito piano di riqualificazione.

In considerazione dell'importanza storica e della tradizione locale che tale attività ha rivestito nell'arco dei secoli, il progetto di riqualificazione deve riguardare l'intero ambito di valore ambientale e valorizzare l'anfiteatro naturale con la sistemazione a parco delle aree adiacenti, nonché la porzione del castello di Musso e delle mura perimetrali, in coordinamento con la parte del castello situata in territorio di Dongo.

I ruderi devono essere ristrutturati rendendo agibile il tracciato che consente di giungere sino alla sommità della montagna, ove una volta sorgeva il castello e da cui si gode di una eccezionale visuale panoramica sul lago e sulle montagne circostanti.

- Giardino del Merlo

Il Giardino del Merlo, giardino storico ideato e realizzato tra il 1858 ed il 1883, comprende una vasta area situata in parte in comune di Dongo ed in parte in comune di Musso; essa si sviluppa su un ripido crinale che cala a picco sul lago, sotto l'ambito comprendente le ex cave Urcina e il Castello di Musso.

E' in fase di studio un progetto di recupero e conservazione di tale ambito; ogni intervento dovrà essere valutato nel rispetto delle indicazioni progettuali in esso contenute, una volta approvato.

La finalità del progetto di riqualificazione del Giardino del Merlo, che riveste un particolare valore storico e ambientale, unitamente alle Ex Cave Urcina, è quello di rivalutare un'intera parte di territorio comunale che, nel tempo ha rivestito un'importanza simbolica nel contesto urbano e nei territori limitrofi.

Art. 26 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono escluse le attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni classificate insalubri di 1^a classe, indicate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (D.M. 59/1994), nonché le attività che notoriamente possono provocare disturbo al vicinato.

Le attività esistenti dovranno adottare speciali cautele per non creare danno o molestie alla popolazione.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, negli edifici aventi tale destinazione alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che le stesse non risultino incompatibili con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento igienico e tecnologico.

La compatibilità delle attività e destinazioni d'uso complementari consentite deve comunque essere preventivamente dimostrata, con riferimento alle emissioni in atmosfera ed al rumore ambientale, con presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della legge n° 447/95.

In ogni caso deve essere verificata la conformità con la normativa del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene.

Art. 27 - Norme generali per l'insediamento di attività commerciali

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e delle relative disposizioni attuative di cui alle delibere G.R. 18.12.2003 n° 7 / 15716 e G.R. 18.12.2003 n° 7/ 15701 e successive modifiche e integrazioni.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti tipologie distributive:

- VIC - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- MS1 - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- MS2 - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- GS - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- CC - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I settori merceologici in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

La superficie di vendita è definita dalle disposizioni regionali sopra richiamate.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali.

In considerazione della morfologia e dell'assetto urbanistico del territorio comunale, oltre che della relativa viabilità, non sono ammesse grandi strutture di vendita; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato.

Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali e, in particolare, nelle zone A1, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita all' art. 22 L.R. n° 51/1975, come aggiornato con L.R. n° 1/2001, e dalle disposizioni in attuazione della L.R. n° 14/99.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alle sopra citate disposizioni regionali.

Art. 28 - Zona D1 per attività commerciale e terziaria esistente

Descrizione

La zona D1, per attività commerciale e terziaria esistente, comprende la parte di territorio comunale ubicata sul fronte della via Regina, sulla quale insistono le suddette attività.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività direzionali, commerciali, di ricerca e di servizio e relativi magazzini e depositi;
- funzioni complementari : è ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda per ogni unità insediata.

Sono escluse le grandi strutture di vendita, nonché le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona.

Indici edificatori

Densità edilizia De = 2,00 mq./mq.

Altezza H = 6,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 30%

Verde alberato Va = 20% dell'area scoperta

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti.
- tra edifici De = 0,00 m. o 10,00 m.
- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.
= 20,00 m. dalla via Regina.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività terziaria commerciale, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti devono garantire le necessarie aree di parcheggio.

Resta confermato l'uso pubblico delle aree standard a parcheggio pubblico esistenti sul fronte della via Regina, limitatamente alle ore diurne, in relazione agli orari di apertura al pubblico delle attività insediate.

Le aree standard evidenziate nell'Azzonamento, funzionali all'attività insediata, ricavate nell'ambito della superficie originariamente di pertinenza dell'edificazione e computate ai fini del relativo atto abilitativo ad edificare, le stesse concorrono alla verifica degli indici edificatori di zona.

Art. 29 - Zone E per l'attività agricola e boschiva

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessate da aree agricole, dalle aree boschive e dalle zone montane agrosilvopastorali.

Tali aree sono preordinate all'esercizio delle attività di produzione agricola, oltre che finalizzate alla tutela dell' habitat, del paesaggio rurale e dell'equilibrio ecologico e naturale.

29.1 - Zona E1 per attività agricola

La **zona E1** è costituita dalla parte di territorio destinato all'esercizio dell'attività agricola, con relative attrezzature e residenza connessa.

Edificazione - Destinazione d'uso

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammessa esclusivamente l'edificazione, ai sensi della L.R. n° 93/80, di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici locali, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

La edificazione della residenza è ammessa solo in ambiti nei quali è presente l'attività dell'impresa agricola e le relative attrezzature agricole, con strutture aventi una superficie coperta di almeno 300 mq., oppure serre fisse non stagionali di almeno 200 mq.

E' vietata la attivazione di allevamenti industriali di qualsiasi tipo e natura, nonché di impianti di macellazione.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Indici edificatori per la residenza

Densità edilizia	De = 0,03 mc./mq. con slp. massima pari a 100 mq.
Altezza	H = 6,50 m. sul fronte più alto
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 25%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal confine stradale	Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Indici edificatori per le attrezzature agricole

Le attrezzature e infrastrutture agricole produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica dei seguenti indici :

Altezza	H = 6,50 m. sul fronte più alto
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 10% per edifici rurali Rc = 10% per serre

Distanze

- | | |
|------------------------|---------------|
| - dai confini | Dc = 5,00 m. |
| - tra edifici | De = 10,00 m. |
| - dal confine stradale | Ds = 10,00 m. |

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

La edificazione ammessa potrà essere ubicata solo su aree agricole, al di fuori delle aree boscate.

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La distanza delle nuove stalle, nonché degli allevamenti di animali di nuovo insediamento, dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciali e produttivi) previste dall'Azzonamento del P.R.G., non deve essere inferiore a 50 m., fatte salve disposizioni più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono e della tradizione locale.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi in zona agricola competono esclusivamente:

- a - all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alle disposizioni vigenti, per tutti gli interventi ammessi;
- b - al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

I titoli abilitativi sono subordinati a:

- a - alla presentazione al Comune di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese dell'interessato sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b - all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'impresa agricola;
- c - limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Comune, contestualmente ad istanza, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nei provvedimenti abilitativi deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n. 93. e alle altre disposizioni in materia.

Disposizioni particolari

- Serre e strutture florovivaistiche

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate a specifico titolo abilitativo, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- distanze non inferiori a 5,00 m. dai confini;
- materiali e finiture tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

- Salvaguardia ambientale e paesaggistica

Nella zona agricola è prescritta la tutela degli elementi vegetali e dei terrazzamenti che caratterizzano il paesaggio, così come normato al successivo art. 29.2.

In tutta la zona agricola, al di fuori delle normali pratiche colturali, è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- Edifici esistenti non adibiti ad attività agricola

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso; sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, nonché ampliamento una tantum, per adeguamenti igienici e funzionali, con le seguenti limitazioni :

a) per gli edifici esistenti alla data del 15.4.1975 e contrassegnati con apposita simbologia grafica sulla tavola di azzonamento sono consentiti :

- per edifici con SIp. sino a 100 mq.:
incremento non superiore al 20 % della SIp. esistente e possibilità di cambio di destinazione in residenza;
- per edifici con SIp. superiore a 100 mq.:
incremento non superiore al 5 % della SIp. esistente e possibilità di cambio di destinazione in residenza;

b) per gli edifici non contrassegnati con apposita simbologia grafica sulla tavola di azzonamento sono consentiti :

- per edifici con SIp. sino a 45 mq., computata al netto del piano seminterrato :
incremento della SIp. sino a 45 mq., comprensivo dell'esistente;
- per edifici con SIp. superiore a 45 mq. :
nessun incremento dimensionale, e possibilità di cambio di destinazione in residenza.

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento i rustici di piccola dimensione già adibiti alla conservazione dei prodotti agricoli o al ricovero di legna o attrezzature.

Nel caso di edifici di cui al precedente comma, punto b), l'eventuale destinazione residenziale degli stessi deve essere intesa come saltuaria o stagionale, laddove non vi sono le condizioni urbanistiche per consentire residenze definitive.

Gli interventi suddetti devono avvenire in conformità alle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio esistente di cui al precedente art. 24.2, oltre che nel rispetto dei limiti stabiliti per gli indici di densità edilizia e distanze previsti per la zona C1.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio d'uso sono subordinati alla attuazione delle necessarie urbanizzazioni, da realizzare previa intesa con il Comune, in considerazione dello stato dei luoghi e delle norme vigenti.

La norma di cui ai precedenti commi, relativa alla modifica di destinazione d'uso degli edifici rustici, non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mutamento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non interessato dall'intervento.

Per gli interventi suddetti non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla L.R. n° 93/80.

Detto ampliamento può avvenire una sola volta; a tal fine non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistenti quelli eventualmente già realizzati con interventi di ampliamento attuati in precedenza, sia con regolare autorizzazione, sia con condono edilizio, e l'ampliamento ammesso deve intendersi al netto di quanto come sopra già realizzato.

Al fine di incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti nella zona E1, sono altresì consentite le seguenti destinazioni:

- agriturismo, ai sensi delle leggi vigenti;
- attività di assistenza, cura, recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri anche lo svolgimento di attività di tipo agricolo, zootecnico e florovivaistico e comunque legate all'utilizzo e alla coltivazione di fondi agricoli.

L'insediamento delle suddette attività è condizionato al riutilizzo e recupero delle strutture esistenti.

29.2 - Zona E1M agrosilvopastorale

Descrizione

La zona E1M agrosilvopastorale comprende le zone agricole e boschive ubicate nella parte montana del territorio comunale all'interno dell'ambito soggetto a vincolo idrogeologico, caratterizzata dalla presenza di radure e aree boschive, le quali presentano caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.

Il P.R.G. persegue la ricostruzione e salvaguardia di tali ambiti come ecosistema agrosilvopastorale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco, coltivazione produttiva del legno, al pascolo e attività pastorizia, all'attività agricola.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di forestazione, le normali attività agrosilvopastorali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti, come di seguito specificato.

Disposizioni particolari

- Salvaguardia ambientale e paesaggistica

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

Devono essere oggetto di salvaguardia e manutenzione i terrazzamenti esistenti, in passato utilizzati per le colture agricole, al fine di evitare interventi che possano alterarne la stabilità e l'aspetto ambientale.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- Terrazzamenti

I terrazzamenti riguardano i modellamenti di versanti ripidi, con gradoni finalizzati alla coltivazione agricola e alla stabilizzazione idrogeologica.

Essi si distinguono in due tipi: con muri a secco, per le pendenze maggiori, o con scarpate artificiali (ciglioni), consolidate da manto erboso.

Devono essere oggetto di salvaguardia e manutenzione i terrazzamenti esistenti, in passato utilizzati per le colture agricole, al fine di evitare interventi che possano alterarne la stabilità e l'aspetto ambientale.

I manufatti esistenti devono essere mantenuti ed i parziali o totali rifacimenti devono essere effettuati con lo stesso tipo di materiale litoide e le medesime tecniche costruttive.

Non possono essere utilizzate murature in cemento a vista.

- **Pascoli – Maggese – Prati coltivati**

Sono presenti porzioni di paesaggio agrario caratterizzate da pascoli di fondovalle, maggenghi, alpeggi.

All'interno dell'omogeneità visiva delle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono elemento visivo paesistico di grande rilevanza ambientale.

Tali spazi prativi, devono essere conservati, evitando lo sviluppo di vegetazione spontanea infestante e la perdita di segni di identificazione locale, quali muretti in pietra, ecc.

La realizzazione di nuove strade montane o il miglioramento di quelle esistenti deve conformarsi ai criteri di un corretto inserimento ambientale.

- **Insedimenti di versante**

L'insediamento di versante è collocato su un pendio o su un terrazzo e la loro ubicazione è determinata da un addolcimento delle linee di pendenza, in corrispondenza di terrazzi o pendii poco acclivi.

All'interno di ogni nucleo l'edificato si dispone a piani sfalsati per ragioni orografiche e per sfruttare meglio l'esposizione climatica .

La percezione dal fondovalle, e la sequenza di questi nuclei, lungo le direttrici di percorrenza, compongono un quadro paesaggistico organico con il sistema di terrazzamenti .

Non può essere realizzata nuova edificazione che possa alterare la dimensione di detti nuclei o creare una saldatura tra i diversi nuclei, poiché si modificherebbe la percezione da fondovalle dei sistemi insediativi di mezza costa, modificando l'immagine di paesaggio consolidata.

Deve essere mantenuta la leggibilità del sistema insediativo storico e eventuali ampliamenti ammessi devono essere effettuati in coerenza con il contesto.

Gli eventuali ampliamenti volumetrici devono essere valutati tramite una simulazione fotografica, che possa far comprendere la percettibilità del manufatto, sia da fondovalle che da monte .

La particolarità di taluni nuclei o di edifici sparsi è quella di essere facilmente percepibili dai punti alti.

Questa modalità di percezione mette in evidenza sia la struttura insediativa del nucleo sia il sistema delle coperture.

Devono quindi essere mantenuti i sistemi di coperture consolidati e diffusi nel sistema montano.

- **Insedimenti d'altura**

La specificità dell'insediamento d'altura è legata al rapporto organico fra l'insediamento antropico e lo scenario naturale, che determina il valore paesistico sia visuale che storico culturale di questi sistemi insediativi.

L'abbandono degli insediamenti d'altura, in seguito alla trasformazione dell'economia montana, comporta un nuovo utilizzo di questi manufatti come residenze temporanee per la stagione estiva.

Ciò consente di mantenere la presenza dell'uomo ed il presidio sui monti attraverso destinazioni compatibili con il contesto ambientale circostante.

- **Edifici esistenti rurali montani**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente.

Sono ammessi ampliamenti una tantum secondo le disposizioni particolari previste al precedente articolo 29.1 per gli edifici esistenti non adibiti ad attività agricola, non contrassegnati con apposita simbologia grafica sulla tavola di azionamento; gli ampliamenti devono rispettare la distanza minima di 3,00 m. tra fabbricati e 1,50 m. dai confini.

L'eventuale destinazione residenziale degli stessi deve essere intesa come saltuaria o stagionale, non essendovi le condizioni urbanistiche per consentire residenze definitive nell'ambito della zona E1M agrosilvopastorale.

Gli interventi suddetti devono avvenire in conformità alle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio esistente di cui al precedente art. 24.2.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio d'uso sono subordinati alla attuazione delle necessarie urbanizzazioni, da realizzare previa intesa con il Comune, in considerazione dello stato dei luoghi e delle norme vigenti.

La modifica di destinazione d'uso non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mutamento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non interessato dall'intervento.

Per gli interventi suddetti non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla L.R. n° 93/80.

29.3 - Zona E2 boschiva

Descrizione

La zona E2 boschiva comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle.

Il P.R.G. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio, di cui al precedente art. 24.2.

Le aree ricadenti in zona E2 concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mq./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona E1.

Disposizioni particolari

- Salvaguardia ambientale e paesaggistica

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio di cui al precedente art. 24.2.

Art. 30 - Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - standard comunali

Descrizione

La zona Sc comprende gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, art. 22 L.R. n° 51/1975, come modificato dall'art. 7 L.R. n° 1/2001, oltreche nell'allegato Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

A - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:

- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali:

- parcheggi;
- verde;
- attrezzature sportive;
- centri e servizi sociali;
- mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola dell'Azzonamento; sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi della L.R. 9.5.1992 n° 20.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento I_s = 1,00 mq./mq.

Altezza H = 7,50 m.

Sono ammessi indici di sfruttamento e altezze superiori ai limiti sopra indicati sulla base di progetti con specifiche esigenze motivate in relazione a particolari prescrizioni normative, per la tipologia di edificio o impianto, comunque con soluzioni compatibili con l'ambiente e con il contesto in cui si inseriscono.

Piani fuori terra P_{ft} = max n° 2

Rapporto di copertura R_c = 40%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal confine stradale Ds = 5,00 m.
= 3,00 m. nelle aree contigue alla zona A1

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici ed attrezzature esistenti.

Tipologie edilizie

Tipologie coerenti con le specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

1. Qualificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'Amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

2. Aree per parcheggio

La tavola dell'Azzonamento del P.R.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto.

Possono inoltre essere realizzati, anche nel sottosuolo di aree in zona Sc e di piazze e strade, parcheggi privati, previa apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune, nonché l'impegno a non mutare la destinazione d'uso.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

3. Aree standard nei piani attuativi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi o per gli atti abilitativi convenzionati, per il calcolo della dotazione di aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 26,5 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 6 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali specifiche indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni commerciali, direzionali o produttive sono quelli prescritti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n° 51, come modificato dalla L.R. n° 1/2001.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone SC previste dal P.R.G.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la dotazione di aree standard è computata con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, di ricostruzione o nuova edificazione; la localizzazione di aree standard è subordinata alla verifica in sede progettuale delle possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale; per eventuali quote non localizzate nel piano, si procederà alla relativa monetizzazione.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola dell'Azzonamento, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'Azzonamento in adiacenza ai piani attuativi, la progettazione del P.A. potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando ciò si renda opportuno per un più razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

4. Attrezzature religiose AR

Per le attrezzature religiose e relative aree contrassegnate dal piano con la simbologia grafica "AR", viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto, ai sensi della L.R. n° 20/92.

5. Concessioni in diritto di superficie

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area in zona Sc e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione, la quale determinerà anche gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario.

6. Edificazione esistente

Per gli immobili ricadenti nelle zone Sc, preesistenti alla data di adozione del P.R.G., in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Impianti per telecomunicazione

L'installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione e radio televisione sono ammessi nell'ambito individuato sulla tavola dell'Azzonamento, con apposita simbologia grafica, oltre che nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 31 - Zona IT per impianti tecnologici di interesse pubblico

Descrizione e destinazione d'uso

La zona IT è costituita dalle parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi o acquedotti, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste aree a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

Indici edificatori

Altezza H = 5,00 m.

Rapporto di copertura Rc= 50%

Art. 32 – Zone di rispetto cimiteriale e ambiti di tutela ambientale e di interesse paesaggistico

32.1 - Zona di rispetto cimiteriale

La zona cimiteriale riguarda la struttura cimiteriale esistente; attorno alla stessa è individuata la relativa zona di rispetto dimensionata in conformità all'apposito provvedimento approvato dall' Autorità Sanitaria.

In essa è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; per gli edifici e gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, adeguamento igienico e funzionale e ristrutturazione edilizia.

E' inoltre consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro del luogo e dell'ambiente.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi pubblici, arredo verde, chioschi per la vendita dei fiori, purchè realizzati in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

32.2 - Ambiti di tutela ambientale e di interesse paesaggistico

Sulla tavola dell'Azzonamento sono individuati con apposita simbologia grafica gli ambiti di tutela ambientale e di interesse paesaggistico:

- *coni di visuale paesaggistica*

In tali ambiti non sono ammessi interventi edificatori e di trasformazione dello stato dei luoghi, che possono comportare alterazioni incompatibili con la tutela suddetta.

Non sono ammessi interventi edificatori, né coltivazioni o messa a dimora di alberature che possano compromettere la percezione del paesaggio;

- **terrazzamenti**

I terrazzamenti sono costituiti dai modellamenti di versanti, con gradoni realizzati ai fini della coltivazione agricola e della stabilizzazione idrogeologica. Questi si distinguono in due tipi: con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate da manto erboso.

Devono essere oggetto di salvaguardia e manutenzione i terrazzamenti esistenti, in passato utilizzati per le colture agricole, al fine di evitare interventi che possano alterarne la stabilità e l'aspetto ambientale.

I manufatti devono essere mantenuti ed i rifacimenti parziali o totali devono essere effettuati con lo stesso tipo di materiale litoide e le medesime tecniche costruttive.

Non possono essere inserite massicciate in cemento a vista;

Art. 33 - Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile, degli elettrodotti e di tutela idrogeologica

Sulla tavola di Azzonamento sono indicate con apposita simbologia grafica le zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile.

Altri elementi di tutela derivano direttamente dalle norme vigenti, ancorchè non esplicitati nell'Azzonamento, quali le fasce di rispetto degli elettrodotti di alta tensione e le zone di tutela idrogeologica, per le quali si fa riferimento allo specifico studio allegato al P.R.G.

33.1 - Zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6 del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché delibera G.R. n° 15137 del 27.06.1996 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, alla quale è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art.21, commi 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999 come aggiornato con il D. Lgs. n° 258/2000; alle aree ricadenti in tale zona è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

33.2 - Zona di rispetto degli elettrodotti

Le zone di rispetto degli elettrodotti sono disciplinati dal successivo art. 35.

33.3 - Zona di tutela idrogeologica

Il P.R.G. è corredato dallo Studio geologico relativo al territorio comunale, adottato con delibera C.C. n° 13 del 30.09.2003, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41, che costituisce parte integrante del piano regolatore.

L'attività edilizia e le trasformazioni del territorio sono subordinate al rispetto delle prescrizioni derivanti dallo Studio geologico relativo al territorio comunale, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41, ed, in particolare, alle indicazioni e prescrizioni dello stesso per la zonizzazione del territorio in classi di fattibilità.

33.4 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Le competenze sui corsi d'acqua sono determinate dalle leggi vigenti in materia; in particolare, per il reticolo idrico minore si fa riferimento alla D.G.R. 25.01.2002 n° 7/7868 e successive integrazioni, nonché agli specifici provvedimenti comunali di attuazione.

Sono presenti sul territorio comunale vari corsi d'acqua che appartengono al "reticolo minore"; essi sono identificati negli elaborati allegati all'apposito Studio approvato con delibera C.C. n° 20 del 26.11.2003, con annesso Regolamento, che si intende qui richiamato, oltre alle disposizioni della D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.2002 e successive modifiche e integrazioni.

Salvo quanto indicato nello Studio e annesso Regolamento sopra richiamato, sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;

- entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento di terreno.

Sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Art. 34 - Spazi per il parcheggio

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

La dotazione di cui sopra è richiesta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari residenziali.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a n°1 posto auto ogni 60 mq. di slp., comunque con un minimo di 1 posto auto per ogni unità residenziale.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume è calcolato come indicato all'art. 3.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e della L.R. 19.11.1999 n° 22 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia grafica nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio privato dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- edifici per attività terziarie e direzionali: 25% della slp.
- edifici per attività produttive: 20% della slp., con minimo di 5 posti auto;
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili: 20% della slp.;
- attrezzature ricreative e sportive: 100% della slp.;
- attività commerciali: per esercizi di vicinato 25% della slp.;
per media e grande distribuzione vedansi le prescrizioni di cui all'art. 27.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione di parcheggi sia già assicurata in misura superiore nell'ambito delle aree standard di cui all'art. 22 della legge 51/1975 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 300 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.R.G. quale zona Sc standard, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Art. 35 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare arretramenti indispensabili per la sicurezza della circolazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N° 227 del 13.1.1970.

In particolare, dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previ accordi con l'ente competente in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti e di esposizione ai campi elettrici e magnetici, come da D.P.C.M. in data 08.07.2003 e successive modifiche e integrazioni, nonché da relative disposizioni regionali.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Art. 36 - Viabilità

Il P.R.G. definisce nella tavola dell'Azzonamento le strutture esistenti e in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere la attuazione del P.R.G.

36.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.R.G., anche se non indicata nella tavola dell'Azzonamento e viabilità, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali, in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Inoltre, si intendono qui richiamare le disposizioni della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

36.2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole dell'Azzonamento, le caratteristiche della viabilità sono definite dal Piano viario e dagli specifici progetti esecutivi.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

I calibri delle strade carrabili sono i seguenti:

- a) strade esistenti : è confermato il calibro stradale esistente, salvo ampliamento nei tratti in cui esistono restringimenti per adeguarlo al calibro dei tratti stradali regolari;

b) strade di cui è previsto l'adeguamento :

- - larghezza m.
- - larghezza m.

Alberature stradali

Al fine della qualità urbana e del paesaggio, è prevista la tutela dell'alberatura esistente lungo alcuni percorsi stradali, nonché lo sviluppo della stessa secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

All'interno delle aree private prospettanti sulla viabilità pubblica di scorrimento, è prescritta la messa a dimora di alberature atte a ridurre l'impatto del traffico e migliorarne la qualità ambientale.

Percorsi pedonali

Le tavole di Azzonamento e delle Modalità di intervento nei centri storico indicano i percorsi pedonali esistenti ed in progetto.

Attraverso appositi progetti verranno definiti ulteriori percorsi pedonali e percorsi campestri per la fruizione delle aree di significato ambientale.

I percorsi pedonali, ad esclusione di quelli posti su marciapiede stradale, dovranno avere una sede di larghezza minima pari a 1,80 m. ed essere realizzati in conformità alle indicazioni suddette, oltre che in modo da non presentare barriere architettoniche, almeno nei tratti prevalentemente urbani.

Disposizioni particolari

Le nuove strade, fatto salvo quanto stabilito dal piano viario o da appositi progetti, dovranno avere una larghezza non inferiore a 5,00 m. ed almeno un marciapiede di 1,50 m., salvo casi di strade montane o di brevi tratti stradali a fondo cieco di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti nelle zone A vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

36.3 - Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

L'arretramento minimo dalle strade è indicato nelle norme delle singole zone omogenee.

La linea di arretramento, costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade; è ammessa la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume, di superficie di pavimento e di altezza.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, oltre che del Regolamento edilizio, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

Art. 37 - Zonizzazione acustica

Per quanto riguarda la zonizzazione acustica del territorio comunale si fa riferimento all'apposito Piano; in attesa della sua approvazione, si applicano le norme del D.P.C.M. 1.3.1991, L. 26.10.1995 n° 447, L.R. 10.08.2001 n° 13 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 38 - Deroghe

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dal T.U. D.P.R. n° 380/2001, con successive modifiche e integrazioni.

Art. 39 - Norme finali

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere igienico e tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Per gli edifici legittimamente esistenti, posti a distanza dal confine stradale inferiore a quella stabilita dal P.R.G. o dalle leggi vigenti, è consentita la demolizione e ricostruzione in arretramento, con il recupero del volume preesistente.

Gli atti abilitativi per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali; specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di incrementi “ una tantum “, se non per la porzione di edificabilità residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150, L.R. 15.4.1975 n° 51, L.R. 15.1.2001 n° 1 e successive modifiche e integrazioni.