

Sommario

PARTE PRIMA – PIANO DELLE REGOLE	3
CRITERI GENERALI.....	3
ARTICOLO 1: CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
ARTICOLO 2: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ARTICOLO 3: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	4
ARTICOLO 4: URBANIZZAZIONI E ONERI PER LA COSTRUZIONE.....	5
ARTICOLO 5: PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI	5
ARTICOLO 6: AREA DI PERTINENZA	7
ARTICOLO 7: DISTANZE	8
ARTICOLO 8: DESTINAZIONE D'USO	9
ARTICOLO 9: MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	9
ARTICOLO 10: DOTAZIONI MINIME.....	10
ARTICOLO 11: MONETIZZAZIONI.....	10
ARTICOLO 12: RETE VIARIA E SPAZI ACCESSORI	11
ARTICOLO 13: COORDINAMENTO FRA P.G.T. E PIANI DI SETTORE	11
ARTICOLO 14: DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	11
ARTICOLO 15: CRITERI ED INDIRIZZI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	12
ARTICOLO 16: STUDIO GEOLOGICO E CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.....	13
IL NUCLEO ANTICO – IL TESSUTO CONSOLIDATO – IL TESSUTO DA TRASFORMARE – LE AREE AGRICOLE ...	20
ARTICOLO 17: IL NUCLEO ANTICO - DISCIPLINA GENERALE	20
ARTICOLO 18: IL NUCLEO ANTICO - CLASSIFICAZIONE EDIFICI ED INTERVENTI AMMESSI	21
ARTICOLO 19: IL NUCLEO ANTICO - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI	24
ARTICOLO 20: IL TESSUTO CONSOLIDATO - DISCIPLINA GENERALE - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI ...	27
ARTICOLO 21: AMBITI DI RISPETTO DEGLI ABITATI	28
ARTICOLO 22: DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI	29
ARTICOLO 23: AMBITI AGRICOLI OBIETTIVI E FINALITA'	29
ARTICOLO 24: AMBITI AGRICOLI - DISCIPLINA GENERALE - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI	29
ARTICOLO 25: AREE AGRICOLE E1 - INDICI E PARAMETRI	30
ARTICOLO 26: AREE AGRICOLE E2 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO - AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI	31
ARTICOLO 27: AREE AGRICOLE E3 - AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO	31
ARTICOLO 28: AMBITO AGRICOLO: EDIFICI EXTRAGRICOLI	31
ARTICOLO 29: ATTIVITA' DI AGRITURISMO.....	32
ARTICOLO 30: AREE COMPRESSE NEL PLIS	32
ARTICOLO 31: IL TESSUTO DA TRASFORMARE – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	34
ARTICOLO 32: AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE.....	34
ARTICOLO 33: BOSCHI	35
PARTE SECONDA – PIANO DEI SERVIZI	36
CRITERI GENERALI.....	36
ARTICOLO 34	36
ARTICOLO 35	36
ARTICOLO 36	36
ARTICOLO 37	36
ARTICOLO 38	36
ARTICOLO 39	37
ARTICOLO 40	37
ARTICOLO 41	37

ARTICOLO 42: INTERVENTI AMMESSI	37
ARTICOLO 43: ZONE PER SERVIZI	37
ARTICOLO 44	38
ARTICOLO 45	38
ARTICOLO 46: ATR	38
ARTICOLO 47: ESPROPRIO - PEREQUAZIONE	39
ARTICOLO 48: VIABILITA'	40
ARTICOLO 49	40
ARTICOLO 50	41
ARTICOLO 51	41
ARTICOLO 52	41
ARTICOLO 53	41
ALLEGATO 1	42
ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI FORTUNAGO ..	42
ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI PONTICELLI	42
ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI GRAVANAGO ..	42

PARTE PRIMA – PIANO DELLE REGOLE

CRITERI GENERALI

ARTICOLO 1: CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il piano delle regole è lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dell'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (cfr. L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 10, commi 5 e 6).

Il piano delle regole prende in considerazione sia il territorio urbano consolidato, ovvero quelle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione in tutto o in parte, comprese quelle di nuova edificazione prevista su lotti interclusi e/o nelle aree di completamento, sia quelle parti di territorio non urbanizzato e non trasformabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica. Oltre ad identificare le aree agricole, ne detta la disciplina d'uso, identifica le aree di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto al titolo III del a L.R.12/2005.

Riveste natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale ed assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nei piani sovraordinati. Partendo da queste indicazioni specifica a livello a maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Facendo riferimento anche al quadro ricognitivo del territorio indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua, nel caso ci fossero, le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado . Inoltre contiene le norme e le prescrizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica dell'intero territorio comunale.

A partire dall'analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel nucleo di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il piano delle regole insieme al Piano dei Servizi concorrono al perseguimento degli obiettivi individuati nel Documento di Piano.

ARTICOLO 2: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole nella generalità dei casi trova la sua attuazione tramite l'intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia inizio attività.

Può trovare attuazione, nei casi previsti con permesso di costruire convenzionato come previsto dall'art.10, c.2, della LR 12/2005.

Negli ambiti del tessuto storico, nei casi previsti con piano di recupero.

ARTICOLO 3: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005, le modifiche apportate dalla LR 7/2012 e fatti salvi i principi fondamentali desumibili dal D.P.R. n.380/2001 e si intendono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.29,c.4, del D.lgs 42/2004.
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.
 - gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 4: URBANIZZAZIONI E ONERI PER LA COSTRUZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite al comma 3 dell'art. 44 della Legge 12/2005.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dal comma 4 dell'art.44 della Legge 12/2005.

Per la definizione e modalità di attuazione si rimanda a quanto disposto alla Parte II, Titolo I, Capo IV della Legge 12/2005.

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Qualunque intervento edilizio diretto assentito comporta la corresponsione di un contributo commisurato sia al costo di costruzione sia agli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione è stabilito ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005

Gli oneri di urbanizzazione sono computati in base a quanto stabilito dall'art.44 della LR 12/2005 fatta eccezione per gli edifici di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico per cui è prevista una riduzione stabilita dall'Amministrazione comunale in conformità ai criteri stabiliti dalla Regione.

ARTICOLO 5: PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

L'utilizzazione edificatoria del suolo viene valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

St = Superficie territoriale (mq)

È costituita dall'intera superficie destinata all'edificazione, comprensiva degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano attuativo. Il volume e la SIp massimi consentiti si intendono uniformemente distribuiti sull'intero ambito, ma sono realizzabili sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la superficie effettiva delle aree utilizzabili, ai fini delle trasformazioni urbanistiche, comprese eventuali aree non edificabili (aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle in genere non soggette ad uso pubblico). Essa non comprende le aree con destinazione per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq)

Esprime in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Si intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio (sia esso residenziale o non), la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti del a L.R 20.04.1995 n° 26, non vengono computati nella Slp.

Nel calcolo della Slp, nei fabbricati a destinazione residenziale, non si computano gli spazi quali: androni, scale, vani ascensori ad uso comune, vani tecnici per impianti tecnologici (centrale termica, autoclave ecc.) sottotetti inaccessibili, spazi aperti, tettoie, pensiline, terrazze, balconi, e logge, portici il cui perimetro risulti aperto sull'esterno per una percentuale superiore al 25%.

Non sono computate nella Slp le superfici a parcheggio privato, box autorimessa, costituite come pertinenza dei fabbricati o unità immobiliari comprese nel fabbricato (ai sensi della L.R. 22/99).

Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali della SIp.

Le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco inferiore ai 1,5 m.

Oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto.

V = Volume degli edifici (mc)

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SIp complessive di ogni piano moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.

Qz = Quota zero (m)

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di strade pubbliche o private, esistenti o di progetto su cui si affaccia il lotto. In mancanza di marciapiede e per terreni non pianeggianti, la quota zero corrisponde alla quota media del terreno prima di ogni trasformazione edificatoria.

Hmax. = Altezza massima degli edifici (m)

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza H è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

Hr = Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori (m)

E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto. Nel caso di box ed edifici accessori, viene calcolata fino al punto esterno più alto della copertura.

Vp = Volume di progetto (mc)

Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio. Il volume di progetto è identificato come il prodotto tra la superficie lorda di pavimento (SIp) e l'effettiva altezza. Si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano.

Np = Numero dei piani (n°)

È il numero di piani fuori terra, compreso il piano terreno anche se aperto e/o a pilotis, rimane escluso il piano sottotetto se non abitabile. Il piano seminterrato non viene conteggiato come piano, se fuoriesce rispetto alla quota zero, sino ad un massimo di 150 cm.

Sp = Superficie parcheggio (mq)

È la superficie da destinare a parcheggio negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Dal calcolo della superficie sono escluse le aree relative agli spazi di accesso e manovra.

V = Verde (mq)

È costituito dalla superficie di terreno a verde e suddiviso nelle sottoclassi:

- VP = Verde pubblico
- VS = Verde sportivo

- VPamb = Verde privato con elevato valore ambientale: è costituito da giardini privati di elevato valore storico e/o ambientale
- VD = Verde drenante è costituito dalla superficie di terreno libero da qualsiasi costruzione, sul suolo e nel sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio, o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali, parcheggi

Fabbricato esistente

È il manufatto edilizio regolarmente concessionato anche se non abitato o non completato purché dotato di struttura principale e copertura.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

È il rapporto tra superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) o superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale St.

If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale St.

ARTICOLO 6: AREA DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione del PGT, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio della concessione edilizia, per il calcolo del volume o della SLP così come era previsto dalle norme urbanistiche allora vigenti. In mancanza di documentazione al riguardo o per i fabbricati realizzati prima del 1973 viene considerata di pertinenza, l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che sarebbe stata impiegata ai fini delle verifiche urbanistiche secondo gli indici previsti dal vigente PGT.
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.

ARTICOLO 7: DISTANZE

Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia, la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona è disciplinata dal presente articolo.

Distanza dai confini

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è fissata in 5m. La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà nei seguenti casi:

- se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza vedute;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di una concessione su progetto unitario;
- ove il proprietario del lotto confinante presenti dichiarazione di consenso irrevocabile, registrata nei modi di legge, impegnativa anche nei confronti dei successori ed aventi causa, dalla quale risulti altresì che egli ha preso visione del progetto da allegare al permesso di costruzione o s.c.i.a..

Sono fatte salve le norme del Codice Civile.

Distanza tra fabbricati nel 'Nucleo antico'

Per interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tali zone è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, di autorimesse, solo nel caso sia necessario a raggiungere l'indice di dotazione di posti macchina e che sia comprovata l'impossibilità di ricavare l'autorimessa nel corpo principale del fabbricato.

Fatto salvo codice civile e regolamenti vigenti.

Distanza tra fabbricati nelle zone ZC del 'Tessuto consolidato'

Per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ovvero se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato stesso.

Si applicano in ogni caso le previsioni dell'ART. 9 del D.M. 1444/68

Distanza dalle strade

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dal Codice della Strada.

Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni urbanistiche e sulle altre disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore ai ml. 15,00.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 3) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e nel caso di ricostruzioni secondo quanto previsto dal successivo articolo.

ARTICOLO 8: DESTINAZIONE D'USO

Al fine di definire le destinazioni d'uso principali ammesse all'interno del tessuto consolidato, compreso il nucleo antico, i comparti territoriali sono da considerarsi:

- prevalentemente residenziali in cui la destinazione principale è quella residenziale;
- puntuali comparti con destinazioni differenti complementari alla residenza, accessori o compatibili: commerciale di vicinato, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, artigianale di servizio, ricreazione, sport, ristorazione, espositivo.

Si intende principale la destinazione d'uso qualificante; complementari o accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili quelle attività che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o dannose alla salute degli abitanti ovvero quelle attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5/9/1994 e quelle che comportano disturbo acustico.

Nei Nucleo di antica formazione sono vietate attività che comportano utilizzo di mezzi superiori 3,5 tonnellate. Ferme restando le previsioni dei commi 1,2,3,4,5 dell'art. 51 della L.R.12/2005 si precisa che:

- a) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitarie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1, del D.Lgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali (art. 52 comma 2 L.R. 12/2005);
- b) nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici, attuati con opere edilizie, che prevedano il passaggio di destinazione d'uso o che in generale comportino un incremento del carico urbanistico, dovrà essere garantito l'adeguamento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico rispetto alla mutata destinazione. In questo caso l'ufficio tecnico comunale provvederà ad individuare le modalità di adeguamento del variato carico urbanistico;
- c) ai sensi del comma 5 art. 51 della L.r. 12 /2005 si rimanda al piano dei Servizi che stabilisce criteri e modalità attuativi in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso.

ARTICOLO 9: MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice o convenzionato. In situazioni di particolare complessità funzionale, architettonica e/o paesaggistico ambientale, legate alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto, il piano può essere attuato mediante piano attuativo proposto dai privati o previsto dal Comune.

È facoltà dell'amministrazione effettuare variazioni alle perimetrazioni relative all'individuazione delle aree di recupero o di completamento.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche a seguito di richieste pervenute da privati, suddividere aree perimetrate soggette a Piano Attuativo in sotto aree di dimensioni più contenute senza che questo costituisca variante al piano stesso, la sommatoria delle parti deve corrispondere al perimetro iniziale.

È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree individuate all'interno della città da completare e da recuperare sottoposte a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del piano attuativo complessivo.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli è operata esclusivamente in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica.

ARTICOLO 10: DOTAZIONI MINIME

Gli interventi di nuova realizzazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente prevedono le seguenti dotazioni di aree per parcheggi, servizi e attrezzature di interesse comune, meglio specificate di seguito.

- Interventi con Permesso di Costruire semplice:
per la residenza: dotazione area a parcheggio ad uso esclusivamente privato in ragione di 1 mq Sp ogni 10mc;
- Interventi realizzabili con Piano Attuativo:
per la residenza: cessione di aree per le dotazioni minime in ragione di 26,5 mq/ab (1 abitante = 50 mq SIp) così suddivisi 3,0 mq a parcheggio, 15,00 mq aree a verde e 8,5mq aree per servizi di interesse generale ed istruzione.

I piani attuativi individuati con destinazione principale residenziale sono soggetti ad una cessione ulteriore di aree in ragione di 1mq di superficie da destinare a "standard qualitativo" ogni 5mq di SIp prevista.

Le aree previste in cessione per la realizzazione di edilizia sociale con destinazione residenziale possono essere compensate con altre aree di pari valore, dimensione e parametri edilizi.

Poiché la cessione di aree per edilizia sociale viene equiparata alla cessione di una qualsiasi area per servizi anche per questa tipologia è ammessa la possibilità di compensazione tra differenti tipologie di aree per servizi a parità di valore.

È sempre possibile scomputare una quota degli oneri concessori e/o una quota della cessione di dotazioni minime in cambio della realizzazione diretta dello "standard qualitativo" accordato dall'amministrazione secondo un controvalore di riferimento quantificato in termini economici.

È sempre possibile, nei casi previsti dalla legge, avanzare proposte di P.I.I. che saranno valutate dall'Amministrazione Comunale a fronte di una maggiore cessione di "standard qualitativo" a fronte del minimo stabilito nei precedenti commi.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggio pertinenziali in ragione di 1 mq Sp ogni 10 mc. Il rapporto di pertinenza deve essere comunque garantito ai sensi dell'art. 64 comma 3 del a L.R. 12/2005.

ARTICOLO 11: MONETIZZAZIONI

Le monetizzazioni delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale è ammessa solo nei casi in cui non sia possibile la cessione o quando indicato nei piani attuativi.

Le superfici da cedere per le dotazioni minime potranno essere monetizzate nei casi e nelle condizioni di seguito specificate:

- superficie per il verde locale sino ad un massimo del 30% della stessa - costo di monetizzazione pari al valore di cessione dell'area sommato al costo di sistemazione ed arredo;
- superficie per le aree a parcheggio sino ad un massimo del 40% della stessa - costo pari al valore di mercato di un'area a parcheggio con le medesime caratteristiche e dimensioni;
- superficie per aree a parcheggio di pertinenza per recuperi ai fini abitativi dei sottotetti, sono fatte salve le disposizioni previste articolo 64 comma 3 L.R. 12/2005;
- superfici per le dotazioni minime di servizi di interesse generale, ad esclusione di parcheggi e verde, potranno essere interamente monetizzate con il versamento al comune di una somma pari al costo di costruzione effettivo del servizio stesso.

L'amministrazione comunale, con apposita delibera, procede annualmente e contestualmente alla stesura del Programma Triennale delle Opere, alla definizione dei valori minimi di monetizzazione.

ARTICOLO 12: RETE VIARIA E SPAZI ACCESSORI

I nuovi tratti viari sia all'interno del tessuto consolidato, su aree non ancora costruite, sia nei nuovi ambiti di espansione dovranno essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti edilizi, devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale in misura tale da non impedire eventuali e successivi adeguamenti delle strade esistenti, sino al raggiungimento del calibro previsto dalla gerarchizzazione della rete viaria. Per gli interventi di cui al comma precedente, su conforme parere della commissione edilizia, è possibile autorizzare la realizzazione delle opere anche a distanze inferiori o superiori rispetto a quelle previste, in considerazione della particolare natura dell'intervento stesso, della specifica conformazione ed ubicazione della strada, dell'effettiva consistenza dell'edificazione circostante.

Le indicazioni del P.G.T. quali parcheggi, percorsi pedonali o strade, sono suscettibili, sempre che ne sia assicurata la funzionalità, anche nel contesto delle richieste di permesso di costruire, di variazioni concernenti le loro caratteristiche di posizionamento, forma e andamento.

ARTICOLO 13: COORDINAMENTO FRA P.G.T. E PIANI DI SETTORE

Per quanto attiene alle norme per la tutela dell'ambiente esterno ed abitativo dall'inquinamento acustico, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 13 del 2001.

Il P.G.T. ed il regolamento del PUGGS sono stati redatti in coordinamento tra loro e tengono reciprocamente conto delle previsioni e prescrizioni date.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite negli elaborati dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica. Le norme relative alle classi di fattibilità geologica sono sintetizzate al successivo art.16.

Tutte le suddette norme e limitazioni sono considerate parte integrante delle presenti norme e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani attuativi.

ARTICOLO 14: DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

In sintonia con gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale e recependo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, tutti i progetti e le previsioni della pianificazione attuativa che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo della loro dimensione percettiva e simbolica e del loro corretto inserimento nel contesto urbano o nell'assetto territoriale.

Contestualmente all'elaborazione del progetto o del piano attuativo, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenuti nella D.G.R. 8.11.2001 n.VII/11045, adottando la metodologia ivi prevista ed in particolare fornendo un giudizio di auto-valutazione in cui vengono riconosciuti, descritti e interpellati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base almeno delle seguenti chiavi valutative:

- Grado d'integrità: Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Assenza o limitata incidenza delle trasformazioni. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
- Caratteri morfologico strutturali Partecipazione a sistemi paesistici:
 - d'interesse storico-insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.;
 - d'interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo);
 - d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico-culturali e siti di rilevanza

paesaggistica.

- Aspetti vedutistici: Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico-ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali (rispetto a fiumi o torrenti, nei confronti dell'armatura stradale, etc.).
- Valenza simbolica: Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
- Coerenza Linguistica: Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

Gli elaborati degli strumenti attuativi e dei progetti di trasformazione, devono contenere un'approfondita descrizione del paesaggio, dell'ambiente e del contesto urbano coinvolti e il progetto risultante deve recare i motivi della compatibilità paesaggistica dell'intervento e, qualora risulti che per ineliminabili motivi il progetto non sia sufficientemente integrato nell'assetto ambientale, devono anche essere descritte le opere di mitigazione dell'impatto visuale che s'intendono adottare.

Gli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione in particolare devono contenere soluzioni progettuali che si pongano l'obiettivo primario dell'assonanza con le peculiarità dei luoghi (laddove la qualità constatata appaia di buon livello) o, in caso contrario, della riqualificazione dei caratteri strutturali del paesaggio interessato, ponendo particolare attenzione ai caratteri costruttivi e ai tipi di manufatto rispetto ai caratteri e valori del contesto e alla loro percezione visuale, alla scelta e al trattamento dei materiali e dei colori, alla selezione e disposizione delle essenze vegetali per le sistemazioni esterne, al raccordo con il contesto.

Il giudizio di autovalutazione emesso dal progettista deve quindi considerare ed identificare il grado di incidenza del progetto e la classe di sensibilità del sito interessato.

Al fine delle valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale il PGT offre con la tavola 1 a "Carta della sensibilità paesistica" il riferimento identificativo delle classi di sensibilità, che costituiscono i riferimenti-base per una più coerente gestione dell'esame paesistico dei progetti e per la determinazione del giudizio complessivo circa l'impatto paesistico del progetto e delle relative soglie di rilevanza, ai sensi della DGR 7/11045 del 2002.

La documentazione prevista a corredo di tutti i progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre, qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con Classi di Sensibilità "Alta" o "Medio Alta", dovrà essere allegata una rappresentazione che evidenzii adeguatamente l'inquadramento del progetto e l'integrazione con il contesto. Se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione fotocompositiva del progetto.

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Sono soggetti al suddetto esame anche gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e quelli definiti di interesse storico e/o ambientale (Vamb) dal presente PGT.

Nelle aree paesisticamente vincolate ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 l'esame paesistico del progetto si intende compreso nella procedura di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del medesimo D.Lgs 42/2004, da conseguirsi anche con riferimento alle indicazioni contenute nella DGR. 2727/11 del 22.12.2011 recante "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici".

ARTICOLO 15: CRITERI ED INDIRIZZI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il Piano delle Regole dettaglia le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti sul territorio comunale così come previsto dalla Deliberazione Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n. VIII/32 ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 14/99 e dal Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000.

Le previsioni urbanistiche sono orientate allo sviluppo della tipologia distributiva 'esercizio di vicinato' superficie di vendita non superiore a 250 mq, come definita ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 114/98.

Gli esercizi di vicinato potranno essere realizzati ex novo, ristrutturati, modificati od ampliati su tutto il territorio comunale senza limitazione di numero o posizione, fatte salve le prescrizioni vigenti in merito alle attività sottoposte a rilascio di licenza comunale.

Sarà consentita la monetizzazione delle dotazioni per servizi nei casi in cui non sarà possibile reperire direttamente le aree all'interno dell'intervento o in aree ad esso adiacenti o collegate.

All'interno del perimetro dell'area urbana gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni successivamente riportate nel presente documento.

ARTICOLO 16: STUDIO GEOLOGICO E CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Nel Piano delle Regole vengono recepite integralmente tutte le norme relative allo studio geologico parte integrante del P.G.T. stesso.

Per comodità applicativa vengono di seguito riportate le norme relative alle classi di fattibilità geologica III e IV individuate secondo quanto previsto dalla direttiva regionale, D.G.R. Lomb. n. IX/2616 del 30/11/2011 (Aggiornamento dei "criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art.57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n.12) che propone quattro classi (I, II, III, IV) per meglio definire l'idoneità all'utilizzo urbanistico del territorio.

Classe III: Fattibilità con consistenti limitazioni

In questa classe ricadono le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

La classe 3 è quindi stata assegnata a quelle aree, urbanizzate e non, in cui sono presenti più fattori limitativi all'espansione a scopi edificatori ed in particolare:

- aree di versante potenzialmente interessabili da fenomeni di dissesto;
- aree di frana stabilizzata (Fs) o relitta;
- condizioni potenziali di rischio idraulico entro la fascia di esondazione del Torrente Ardivestra (Eb);
- pendii con acclività superiore ai 20° impostate su litotipi aventi scadenti caratteristiche geomeccaniche nei primi metri di sottosuolo.

Per previsioni urbanistiche nelle aree ricadenti in tale classe dovranno essere definite puntualmente le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori; nel caso non si disponga di tali informazioni si dovranno effettuare indagini e approfondimenti specifici ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, in relazione alle problematiche specifiche evidenziate per le diverse sottoclassi.

Di seguito vengono descritte le quattro sottoclassi che sono state distinte nell'ambito della classe 3 in relazione ai diversi specifici fattori riconosciuti come limitativi alla trasformazione d'uso del suolo.

Classe 3a – Zone di versante potenzialmente interessate interessabili da fenomeni di dissesto

Tale classe occupa gran parte del territorio comunale e nello specifico quelle aree inedificate o localmente edificate in cui le limitazioni alla trasformazione d'uso del suolo sono dovute soprattutto, alla presenza nell'immediato intorno, di corpi di frana attivi o riattivabili, oltre che dalla presenza di materiali complessivamente scadenti dal punto di vista geotecnico. L'evoluzione fenomeni franosi adiacenti può, nel tempo, in assenza di specifici interventi di mitigazione del rischio, compromettere la stabilità delle infrastrutture esistenti e di quelle di eventuale nuova realizzazione nelle aree attualmente non coinvolte nel dissesto. Al

contempo l'edificazione non accorta nelle aree appartenenti alla presente sottoclasse, potrebbe aggravare lo stato di instabilità delle frane adiacenti, accelerando l'evoluzione del dissesto e/o innescandone l'attivazione.

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 3a

Per le aree ricadenti in tale classificazione, sono ammesse tutte quelle opere edificatorie e interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino peggioramenti alle condizioni di stabilità dei luoghi.

Sarà necessario effettuare indagini di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico in sito, estese per un intorno significativo, di tipo diretto e/o indiretto in relazione alle caratteristiche litologiche dei terreni presenti nel sottosuolo, finalizzate a verificare la fattibilità del progetto in relazione alla condizioni di stabilità dei diversi siti. Si potranno pertanto prevedere specifici accorgimenti progettuali quali drenaggio del sottosuolo, riporti e movimento terre, etc..

Le indagini da effettuare saranno pertanto finalizzate ad una caratterizzazione geo-meccanica dei terreni interessati tramite prove in sito e di laboratorio, verifica dei fronti di scavo e dei versanti allo stato attuale e allo stato di progetto, valutazione del miglior sistema di regimazione delle acque superficiali e di quelle sotterranee, definire e valutare l'efficacia di eventuali opere di sostegno e l'interazione struttura-terreno.

Gli studi e le indagini dovranno in qualsiasi caso ottemperare a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa circolare applicativa.

Oltre alle prescrizioni sopra riportate si dovrà tenere in considerazione le prescrizioni aggiuntive derivanti dall'analisi sismica di II livello.

Classe 3b – Zone interessate dalla presenza di frane stabilizzate o relitte

Comprende quelle aree ove sussistono fenomeni franosi per il quali le cause responsabili del movimento gravitativo sono state definitivamente rimosse o a seguito di interventi artificiali o a seguito di evoluzione naturale, o quelle aree ove il fenomeno franoso si è sviluppato in condizioni geomorfologiche o climatiche considerevolmente diverse dalle attuali.

Si tratta in particolare, di aree inedificate o edificate in cui le limitazioni geologico-tecniche alla fattibilità sono imputabili essenzialmente alla presenza di frane stabilizzatesi o per evoluzione naturale o a seguito di interventi di bonifica/risanamento o ancora di interventi di completa trasformazione morfologica del territorio.

Trattasi di zone impostate in corrispondenza di terreni riferibili sia alla copertura eluvio-colluviale che al primo substrato in posto, aventi proprietà fisico-meccaniche decisamente scadenti in quanto sottoposti in passato a mobilitazione gravitativa su versante e a parziale rimaneggiamento a seguito di interventi antropici.

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 3b

In queste aree sono essere ammesse esclusivamente le opere e gli interventi riportati nel comma 4 dell'art. 9 delle NdA del PAI che stabilisce che stabilisce che *nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.*

Pertanto, non essendo espressamente indicate le attività consentite, si ritengono ammessi gli interventi di ampliamento di costruzioni esistenti o di nuova edificazione e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non implicino variazioni significative o condizione peggiorative dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi.

La progettazione di tali interventi dovrà essere supportata da uno studio preliminare atto a definirne l'ammissibilità dell'opera e dovrà prevedere l'esecuzione di indagini di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico mirate a verificare la stabilità dello stato di fatto dei siti e di un loro significativo intorno, le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni interessati direttamente ed indirettamente dagli interventi in

progetto, le modalità per una corretta regimazione delle acque superficiali ed eventualmente di quelle sotterranee.

Gli studi e le indagini dovranno in qualsiasi caso ottemperare a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa circolare applicativa.

Oltre alle prescrizioni sopra riportate si dovrà tenere in considerazione le prescrizioni aggiuntive derivanti dall'analisi sismica di II livello.

Classe 3c – Zone in cui sussistono le condizioni potenziali di rischio idraulico entro la fascia di esondazione del Torrente Ardivestra (Eb)

Comprende le aree coinvolgibile da fenomeni con pericolosità elevata e rappresentano la fascia di esondazione del Torrente. In tali aree valgono le prescrizioni dell'art.9 delle N.T.A. del P.A.I.

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 3c

In queste aree sono consentiti gli interventi indicati al comma 6 art.9 delle NdA del PAI, che prevede che in queste zone siano esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 febbraio 1978 n. 457;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di volume e superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienicofunzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e per il consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- cambi colturali, purché non interessanti una ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda del corso d'acqua;
- interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa e di sistemazione idraulica;
- realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

In tali aree sono invece vietate le seguenti attività:

- interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

- nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 e succ. modifiche.

Gli studi e le indagini dovranno in qualsiasi caso ottemperare a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa circolare applicativa.

Oltre alle prescrizioni sopra riportate si dovrà tenere in considerazione le prescrizioni aggiuntive derivanti dall'analisi sismica di II livello.

Classe 3d – Pendii con acclività superiore ai 20° impostate su litotipi aventi scadenti caratteristiche geomeccaniche nei primi metri di sottosuolo

Corrisponde alle porzioni di versante con acclività superiore ai 20° impostate su litotipi a prevalente litologia argilloso-limosa con scadenti caratteristiche geomeccaniche nei primi metri di sottosuolo. In queste zone, in ragione della accentuata pendenza, la realizzazione di nuove opere edificatorie e/o di modifiche morfologiche e/o variazioni di destinazione d'uso dei suoli rispetto all'attuale, può comportare la rottura dell'equilibrio geostatico e l'insorgere di movimenti gravitativi lungo il pendio.

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 3d

In queste aree si sconsiglia la progettazione di strutture adibite a edifici residenziali o pubblici, tuttavia nell'impossibilità di individuare un'altra ubicazione per l'opera si rendono necessarie indagini dettagliate di carattere geologico, geotecnico ed idrogeologico di tipo diretto e/o indiretto, comprendendo anche un significativo intorno. In particolare le indagini avranno come scopo quello accertare, mediante rilievi geologici-geomorfologici ed idrogeologici diretti, eventualmente anche associati ad indagini geofisiche di carattere areale, le effettive condizioni di stabilità dell'area oggetto di intervento e del sottosuolo, e definire le caratteristiche geotecniche dei terreni in sito tramite prove geotecniche in sito e di laboratorio.

Si prevede la verifica delle condizioni di stabilità dei terreni interessati e l'individuazione di soluzioni progettuali adeguate alla regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.

Gli studi e le indagini dovranno in qualsiasi caso ottemperare a quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa circolare applicativa.

Oltre alle prescrizioni sopra riportate si dovrà tenere in considerazione le prescrizioni aggiuntive derivanti dall'analisi sismica di II livello.

Classe IV: Fattibilità con gravi limitazioni

Questa classe comprende aree a grado di pericolosità tale da porre gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tale aree si hanno gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso. E' esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica.

Per gli edifici esistenti è consentita la sola demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento senza aumento di volume o superficie.

La classe IV è stata distinta in quattro sottoclassi in funzione dei differenti fattori limitativi all'edificazione o all'attuazione di interventi di trasformazione d'uso del suolo.

Nelle aree ricadenti in tale classe d'uso deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non si tratti di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e

senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, nel caso non sia strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di *emergenza* e deve inoltre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Classe 4a - Aree interessate da movimenti franosi attivi

Comprende le zone del comprensorio comunale interessate da fenomeni franosi in atto al momento del rilevamento e che evidenziano indizi recenti di attività (Fa).

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 4a

Per queste aree sussistono le norme previste dal comma 2 e comma 3 dell'art.9 delle NdA del PAI, per le frane attive (Fa)

Tali norme prevedono che per suddette zone siano esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 febbraio 1978 n. 457;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di volume e superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e per gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- opere di bonifica, sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Classe 4b - Aree interessate da movimenti franosi quiescenti

Comprende le zone del comprensorio comunale interessate da fenomeni franosi che, pur non presentando indizi di attività in tempi recenti, possono essere riattivati dalle stesse cause che ne hanno determinato il movimento iniziale (Fq).

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 4b

In queste aree possono essere ammesse esclusivamente le opere e gli interventi consentiti ai sensi del comma 3 dell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le frane quiescenti (Fq), ovvero:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;

- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- opere di bonifica sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 senza aumenti di superficie e volume;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. lgs. Del 5 febbraio 1997 n. 22 e succ. mod. ed integr.
- esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 e succ. mod. ed integr. (o per le quali sia stata presentata comunicazione di indizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del citato decreto) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale Autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica degli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo e relative succ. modifiche.

Classe 4c – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua comunali

Comprende gli impluvi dei corsi d'acqua pubblici e le relative aree di rispetto ad essi adiacenti sottoposte ai vincoli di polizia idraulica previsti dal R.D. 523/1904. Tali aree, in cui è interdetta l'edificazione ai sensi dell'art. 96 del R.D. n°523/1904, sono state definite con un'ampiezza di 10 m misurata dal ciglio della scarpata sommitale dei corpi idrici secondari così come per i corsi d'acqua principali (Torrente Ardivestra).

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 4c

In questa classe sono in linea generale ammesse le sole opere di regimazione idraulica atte a favorire il deflusso delle acque o le opere di difesa di fondo o spondale strettamente necessarie per manutenzione e pubblica utilità. Tuttavia anche per la realizzazione di tali interventi deve essere effettuato uno studio idraulico ed ambientale mirato a valutare l'efficacia delle opere in relazione alla dinamica fluviale del corso d'acqua, la loro compatibilità con lo stato dei luoghi e delle infrastrutture già esistenti, nonché mirato a definire i criteri cui la loro progettazione e realizzazione è subordinata.

In tale classe vigono i vincoli e le prescrizioni ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25/07/1904, n. 523 per i corsi d'acqua comunali.

Ai sensi dell' 96 del R.D. 523/1904 sono vietate le seguenti attività:

- *gli scavi, le piantagioni, lo smovimento del terreno, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quote del piano campagna;*
- *gli spostamenti in sede degli alvei, fatti salvi eventi straordinari causati da situazioni calamitose, tali spostamenti devono essere comunque prescritti ed autorizzati dall'amministrazione comunale su richiesta dell'ufficio tecnico o di organi superiori;*
- *la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. 152/1999 e succ. mod. e integrazioni e del regolamento regionale ancora da emanare;*
- *in caso di eventuali richieste di nuovi costruzioni tra fabbricati esistenti in zone già edificate poste a distanza inferiore a quella dei 3 m può essere mantenuto il filo dei fabbricati esistenti considerando come tale quello più vantaggioso ai fini della salvaguardia della fascia di rispetto.*

Classe 4d – Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee)

In tale classe ricadono anche le aree di esondazione a “pericolosità molto elevata Ee” del T. Ardivestra. Quest'area è attualmente occupata dal Torrente Ardivestra ed è sede del deflusso della piena ordinaria, essa comprende l'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena. In tali aree valgono le prescrizioni dell'art.9 delle N.T.A. del P.A.I.

Interventi ammissibili e prescrizioni in Classe 4d

Nella suddetta classe sono incluse anche le aree “Ee” , per le quali valgono le prescrizioni contenute nell'art.9 comma 5 delle N.T.A. del PAI, per le quali in queste zone sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 febbraio 1978 n. 457;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di volume e superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e per il consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- cambi colturali, purché non interessanti una ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda del corso d'acqua;
- interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa e di sistemazione idraulica;
- realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

IL NUCLEO ANTICO – IL TESSUTO CONSOLIDATO – IL TESSUTO DA TRASFORMARE – LE AREE AGRICOLE

È importante notare cartograficamente come il nucleo di antica formazione o “borgo antico” di Fortunago occupi una posizione arroccata sulla collina e come l'urbanizzazione si sia sviluppata in maniera compatta.

Il piano delle Regole, come già descritto nel documento di Piano, individua il perimetro dell'area urbana che racchiude nel suo interno il 'Nucleo antico' che si identifica nel nucleo di antica formazione ovvero quella porzione di tessuto costruito storico che necessita di essere conservato e salvaguardato. Questo tessuto urbano coincide nella quasi totalità con il 'centro storico' così come definito dal D.M. 1444/68.

Il 'Tessuto consolidato' è costituito dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione dei suoli, spesso perimetrale rispetto al nucleo antico, comprese anche le aree agricole che vengono dettagliatamente disciplinate.

Di seguito si riporta una schematizzazione dell'intero territorio comunale con l'individuazione all'interno:

- area urbana del nucleo antico che costituisce il borgo da conservare e recuperare;
- il tessuto consolidato costituito dal Borgo da completare;
- gli ambiti di trasformazione che costituiscono il borgo da trasformare;
- le aree agricole da salvaguardare;
- le aree non soggette a trasformazione.
- Il piano delle regole disciplina tutto il territorio comunale esclusi gli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano.

ARTICOLO 17: IL NUCLEO ANTICO - DISCIPLINA GENERALE

Il nucleo antico, di seguito denominato anche 'Borgo da conservare e da recuperare', comprende i nuclei di antica formazione che corrispondono alle parti centrali degli abitati di Fortunago, Gravanago e al nucleo di Ponticelli.

Nel borgo da conservare e da recuperare è ammessa come destinazione principale quella residenziale. Sono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettivo e artigianale di servizio

Sono vietate tutte quelle attività insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5/9/1994.

In questo contesto sono ammessi, senza obbligo della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo purché non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche architettoniche.

Nel borgo da recuperare sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo comportanti modificazione anche parziale della destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione previa assenso della Commissione comunale per il paesaggio. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili previa presentazione di Piano Attuativo e di piano di Recupero.

Al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del nucleo antico è ammesso un incremento del 15% rispetto alla Slp esistente, a fronte di un piano attuativo con progetto unitario e che preveda anche l'esecuzione unitaria degli interventi stessi.

È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti fermo restando il rispetto delle preesistenti altezze massime dell'edificio oggetto d'intervento o degli edifici confinanti, il mantenimento dei caratteri tipici del tessuto edilizio, il

mantenimento di pendenze di falda comprese tra il 40% e il 45% comprese le strutture ad uso ex agricolo purchè siano mantenute le sagome ed i volumi esistenti.

L'aeroeliminazione potrà essere ottenuta mediante lucernari in falda, abbaini di modeste dimensioni, terrazzini ricavati entro le falde di copertura e non prospicienti le strade pubbliche. Il tutto nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 comma 6, artt. 64 e 65 della L.R. 12/2005.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali, così come previsto dall'art 64 della L.R. 12/2005 con un minimo di un posto auto ogni nuova unità abitativa tenuto conto che:

- tali spazi sono in aggiunta agli spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente;
- la verifica di tali spazi è al netto delle eventuali murature perimetrali;
- la verifica di tali spazi non può comprendere le aree di manovra;
- tali spazi possono essere reperiti entro l'ambito consolidato;
- tali spazi, esclusi quelli eventualmente monetizzati, devono essere oggetto di individuazione catastale e della costituzione del rapporto di pertinenza.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

Nel Borgo da recuperare gli interventi hanno come obiettivi:

- garantire la massima integrazione degli edifici esistenti con la funzionalità urbana;
- garantire la permanenza delle funzioni residenziali, commerciali, ricettive;
- garantire la massima flessibilità d'uso nel rispetto delle prerogative tipiche dei centri storici, pur nel rispetto delle esigenze di tutela degli edifici stessi;
- garantire la massima flessibilità possibile nell'utilizzazione degli spazi interni, ferma restando l'esigenza di tutelare tali edifici;
- riqualificazione e valorizzazione del patrimonio esistente.

ARTICOLO 18: IL NUCLEO ANTICO - CLASSIFICAZIONE EDIFICI ED INTERVENTI AMMESSI

Nel fascicolo 'Rilievo ed analisi degli edifici dei centri storici' del P.d.R, si riporta una classificazione degli edifici individuati nel "Nucleo antico" articolata in base alle caratteristiche, edilizie ed architettoniche di riferimento.

Di seguito si riportano le definizioni delle categorie e i tipi d'interventi ammessi in ognuna di queste.

Tutti gli interventi del nucleo antico dovranno essere preventivamente esaminati dagli esperti della commissione comunale per il paesaggio.

L'attribuzione della classe dagli edifici del centro storico è contenuta nel volume "Rilievo e analisi edifici dei centri storici" e schematicamente riassunto nell'allegato 1 al presente volume.

EDIFICI DI INTERESSE STORICO GRUPPO A:

Sono edifici di interesse storico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 ,o presenti nell'elenco dei Beni culturali della Regione Lombardia .

Gli interventi su questi edifici dovranno essere finalizzati alla massima conservazione con opere di adeguamento funzionale e tecnologico e volte all'eliminazione di barriere architettoniche.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche originarie degli immobili;
- restauro e risanamento conservativo.

- Ristrutturazione e trasformazione interna dei portici agricoli nel rigoroso rispetto dell'esistente di cui si vieta la demolizione. Le trasformazioni apportate dovranno essere concordate e assentite dalla Commissione per il paesaggio comunale.

EDIFICI : GRUPPO B

Si tratta di edifici:

- denominati B1: sono edifici rappresentativi per la qualità testimoniale delle caratteristiche tradizionali dei nuclei antichi di Fortunago e per la trasmissione dei retaggi storici attraverso la valorizzazione degli elementi tipologici, degli elementi edilizi ed architettonici,
- denominati B2: sono edifici rappresentativi del nucleo antico ma rimaneggiati nel tempo o di recente costruzione ormai privati delle caratterizzazioni tipiche del tessuto edilizio in cui sono collocati anche se ancora inseriti nel contesto di cortina edilizia; in questo caso gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento dei volumi esistenti nel tessuto edilizio storico, anche attraverso interventi radicali.
- denominati B3: sono edifici o parte di edifici di formazione spontanea con elementi architettonici incongruenti, di cui è previsto il recupero della SIp.

Edifici B1

Sono edifici di elevato interesse storico ambientale per caratteristiche tipologiche o per funzioni assolute.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione e trasformazione interna dei portici agricoli nel rigoroso rispetto dell'esistente di cui si vieta la demolizione. Le trasformazioni apportate dovranno essere concordate e assentite dalla Commissione per il paesaggio comunale.

E' vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ecc.

Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi decorativi e di finitura eventualmente presenti compresi gli elementi decorativi in pietra come le riquadrature di porte e di finestre, le cornici, i capitelli, i marcadavanzali ecc., e non potranno essere sostituiti con materiali diversi. In caso di deterioramento per polverizzazione o per sfaldamento dei materiali lapidei dovranno essere adottate opportune tecniche di restauro al fine di arrestarne il degrado.

Edifici B2

Sono edifici, anche accessori di tipo rurale, il cui interesse è legato all'insieme storico-ambientale di appartenenza più che alla singola tipologia o funzione. Il principio generale da seguire è quello teso alla conservazione degli elementi essenziali della morfologia, della tipologia e tecnologia edilizia.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione interna.

In particolare sono ammesse:

- il rifacimento e la traslazione dei solai con mantenimento delle volte e dei solai lignei di pregio;

- la traslazione del tetto, purchè ne sia mantenuta la forma, per comprovate esigenze igienico-funzionali, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici contigui e comunque con un massimo di cm 40;
- la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali
- lievi modifiche alle aperture per esigenze igienico sanitarie dichiarate dall'ufficiale sanitario e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti, e di un ordinato disegno di facciata.

Per provate e sufficienti motivazioni di carattere statico od estetico è possibile procedere alla parziale demolizione e ricostruzione delle murature esterne purchè il ripristino sia eseguito nel pieno rispetto delle tecnologie e delle forme originarie.

E' vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, tettoie ecc

Dovranno essere conservati tutti gli elementi decorativi presenti ed eventuali ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Qualora si trattasse di rustici o porzione di essi è possibile il recupero dei medesimi a fini residenziali o per quelle funzioni compatibili con la residenza , alle condizioni di cui ai punti precedenti. In questo caso la chiusura dei vani perimetrali dovrà essere realizzata con vetrate, assiti di legno o murature che lascino chiaramente leggibile l'intervento effettuato.

Edifici B3

Sono edifici di recente realizzazione che non presentano particolari caratteristiche di pregio storico o ambientale

Per gli edifici accessori, di scarso valore architettonico e tipologico che presentano tuttavia un corretto rapporto planivolumetrico con l'immediato contesto il principio generale da seguire è quello del mantenimento dei rapporti planivolumetrici essenziali intercorrenti con il tessuto edilizio ed urbanistico circostante.

EDIFICI : GRUPPO C

Sono costruzioni ed edifici, o parti di essi, dei quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione per una corretta lettura e valorizzazione di complessi ad elevato valore storico-artistico.

Le aree a cielo aperto che si rendano così disponibili dovranno essere adeguatamente sistemate secondo il principio di decoro.

EDIFICI GRUPPO D

Sono edifici che usufruiscono di un' agevolazione edilizia ai fini del raggiungimento dell'obiettivo di Piano n.3 attraverso la conversione del fabbricato ad albergo diffuso per il potenziamento di un'offerta turistico ricettiva eco-sostenibile

Edifici D1

In particolare sono ammesse:

- il rifacimento e la traslazione dei solai con mantenimento ove possibile delle volte e dei solai lignei di pregio;
- la traslazione del tetto, purchè ne sia mantenuta la forma, per comprovate esigenze igienico-funzionali, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici contigui e comunque con un massimo di cm 40;
- la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali
- lievi modifiche alle aperture per esigenze igienico sanitarie dichiarate dall'ufficiale sanitario e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti, e di un ordinato disegno di facciata.
- È ammesso il cambio di destinazione d'uso: residenziale, turistico e alberghiero.

Sono da mantenere gli elementi edilizi caratteristici della tradizione locale come pilastri in mattoni pieni o murature in sasso.

Edifici D2

In particolare sono ammesse:

- il rifacimento e la traslazione dei solai con mantenimento ove possibile delle volte e dei solai lignei di pregio;
- la traslazione del tetto, purchè ne sia mantenuta la forma, per comprovate esigenze igienico-funzionali, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici contigui;
- la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali
- modifiche alle aperture per esigenze igienico sanitarie dichiarate dall'ufficiale sanitario e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti, e di un ordinato disegno di facciata.
- È ammesso il cambio di destinazione d'uso: residenziale, turistico e alberghiero.

Sono da mantenere gli elementi edilizi caratteristici della tradizione locale come pilastri in mattoni pieni o murature in sasso.

Edifici D3

In particolare sono ammessi interventi di trasformazione in residenza nel rispetto delle tipologie del centro storico.

Sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle distanze dei confini fino al 60% del volume esistente.

ARTICOLO 19: IL NUCLEO ANTICO - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI

Gli interventi previsti all'interno del nucleo antico dovranno considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

Tutti gli interventi dovranno uniformarsi a quanto prescritto dalle "Indicazioni progettuali" di seguito elencate, anche in caso di strumento urbanistico attuativo.

In tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione, sopraelevazione, manutenzione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o nuova edificazione, si dovrà tendere alla conservazione o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione dovrà rispettare comunque i caratteri costruttivi della tradizione locale, come di seguito meglio specificate.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli

La struttura di copertura deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno, per il gruppo A. Il manto di copertura è prescritto in coppi.

La pendenza della copertura a falda deve essere compresa fra 40% e 45%.

Sono escluse coperture non consone ai caratteri tipologici tipici del luogo, pensiline eseguite in materiale traslucido ondulato o in lastre di fibrocemento e lamiera.

I canali di gronda ed i pluviali possono essere in rame o in lamiera zincata verniciata, sono tassativamente esclusi i canali di plastica ed in acciaio inox.

I canali possono essere incassati nel caso esistessero cornicioni di gronda.

I pluviali devono essere esterni, secondo l'uso tradizionale, almeno fino a 3 mt. da terra.

I comignoli esistenti devono essere ripristinati nella forma originaria; quelli di nuova costruzione devono rispettare le caratteristiche architettoniche tipiche.

E' consentito l'impiego di comignoli in rame, non sono consentiti camini prefabbricati in cemento.

Facciate

Per tutti gli interventi eseguiti sui fronti stradali o interni o di frontespizio, è prescritto l'uso di:

- intonaco al civile o con impasto a base di calce anche colorata con aspetto identico all'intonaco tradizionale,
- mattoni a vista
- materiali lapidei (pietra naturale),

Le riquadrature di finestre, porte, portoni, passi carrai, negozi possono essere eseguiti con intonaco di cemento tinteggiato, mattoni a vista, pietra naturale o in generale come suggerite dal Piano del Colore.

Eventuali decorazioni pittoriche, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

Negli interventi su edifici del gruppo A è prescritto il rispetto di materiali e forme originali.

Balconi, ballatoi

Negli interventi degli edifici del gruppo A, gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono conservare o integrare le forme e i materiali esistenti (cemento decorativo, pietra naturale...) ripristinando altresì eventuali mensole in pietra a vista, oppure intonacata e decorata.

Gli interventi sugli edifici del gruppo B devono prevedere soluzioni che richiamino i caratteri distintivi tipici secondo forma e materiali.

Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi di ferro a disegno semplice. Forme più libere e decorative sono consentite esclusivamente nel caso di preesistenza da ripristinare o completare. Negli interventi di ristrutturazione completa possono essere prese in considerazione, soluzioni e proposte diverse dall'esistente purché si integrino con il contesto.

Finestre, porte, portoni, cancelli

I serramenti devono essere costituiti da telai fissi e mobili, in legno verniciato. E' vietato l'uso di infissi e avvolgibili in plastica.

L'oscuramento sarà preferibilmente dato da persiane in legno, a libro oppure scorrevoli.

Per le finestre dei cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate di protezione, di disegno adeguato.

Negli interventi degli edifici del gruppo A è consentita la riapertura di finestre preesistenti purché non alterino l'aspetto compositivo delle facciate.

Negli interventi degli edifici di tipo B e C è consentita la formazione di nuove aperture di finestre o l'eventuale ingrandimento di quelle esistenti, nei limiti di una corretta composizione architettonica.

Negli interventi di restauro, si devono usare finestre, persiane, portoncini, porte a vetri, portoni carrai e cancelli originari, restaurati oppure ricostruiti con fedeltà al tipo originario. In ogni caso, i materiali usati devono rientrare nei tipi sopra descritti. È tassativamente vietato l'uso di tapparelle e tende alla veneziana.

Le pedate d'ingresso ai portoncini devono essere eseguite in pietra naturale rustica non lucidata.

I passi carrai, nel caso in cui non siano lasciati aperti, possono essere chiusi da portoni di legno, oppure da cancelli in ferro.

È fatto obbligo di inserire fra le tavole di progetto, particolare costruttivo in scala 1:20 di un serramento con persiana e dei serramenti d'ingresso.

Aperture di negozi, locali pubblici in genere e laboratori artigiani

Negli edifici del gruppo A, se le parti esterne possiedono pregio ambientale, è vietata l'apertura di nuove vetrine per negozi, le quali in ogni caso non possono superare la larghezza di m. 2. Negli edifici del gruppo B potranno essere aperte nuove vetrine per negozi, altri locali pubblici o laboratori artigiani a condizione che i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso siano in legno verniciato, in ferro o alluminio verniciato. Le vetrine potranno avere cornici realizzate con intonaco di cemento con tinta come suggerito dal Piano del colore

o pietra naturale o in mattoni pieni usati. Il piano delle vetrine deve essere preferibilmente parallelo al piano di facciata, sono consentiti arretramenti o piani con orientamento diverso solo per la creazione di bussole di ingresso.

Le insegne dei negozi e locali pubblici devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte-vetrine.

Sono quindi vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine.

Sono vietate le insegne poste alla sommità degli edifici nonché quelle in contrasto con le caratteristiche tipiche del Borgo antico.

Pubblicità e comunicazioni al pubblico

Le comunicazioni al pubblico e i giornali murali di enti, partiti, associazioni, ecc. devono essere affisse, negli appositi spazi, predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Cortili

Devono essere mantenute o ripristinate le vecchie pavimentazioni originarie (lastricato, acciottolato, ghiaino).

Non è consentito l'uso, nella pavimentazione dei cortili dell'asfalto e del getto di cemento. È consentito l'uso di ghiaino, di lastre di pietre naturali, di acciottolati, anche misti da erba. Sono consentite piccole lastre di cemento per la realizzazione di camminamenti nel verde.

Elementi di arredo caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, devono essere conservati, restaurati e recuperati da eventuali usi degradanti o da abbandono.

Le recinzioni esterne, in caso di conservazione devono seguire le norme del restauro, nel caso non possano più essere recuperate devono essere ricostruite seguendo il preesistente sistema costruttivo del muro pieno o con inferriate a disegno semplice. Eventuali nuove recinzioni verso spazi pubblici devono essere costituite, oltre che da murature piene di altezza massima 1,80 m laddove la viabilità lo consenta, da basamenti non più alti di cm. 60 oltre ad inferriate di semplice disegno non più alte di cm.150.

Aree a verde privato di pregio storico o ambientale

Gli interventi sulle aree scoperte di parchi e giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico e/o ambientale, dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie e di pregio.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione che comporti l'abbattimento di alberi o la modificazione dell'andamento naturale del terreno, non potranno essere pavimentate e dovrà essere conservata o incrementata la dotazione arborea.

Porticati

I materiali utilizzati nei porticati devono essere coerenti con quelli del contesto.

Nelle fronti porticate valgono le norme indicate per le normali fronti esterne degli edifici.

Costruzioni rustiche

Negli interventi di riuso con eventuale cambio di destinazione di fienili, stalle e altre costruzioni rustiche rappresentative per le caratteristiche edilizie, la struttura originale dovrà essere mantenuta in evidenza e dovrà essere conservata la leggibilità tipologica. I nuovi elementi costruttivi ed edilizi quali: portoni per box, ringhiere, ecc., dovranno essere progettati in modo da non deturpare la struttura originaria così che sia conservata l'integrità e il carattere delle struttura stessa e la composizione delle facciate.

I portoni dei box devono essere costituiti da materiali (legno, ferro verniciato) e disegno ben integrati con il contesto.

Eventuali nuovi parapetti per i piani superiori aperti devono essere in ferro con disegno adeguato e devono richiamare la tipologia di quelli esistenti.

Cavi volanti o applicati all'esterno degli edifici

Sono vietati condotti d'energia elettrica o di comunicazione telefonica volanti e/o fissati alle facciate esterne degli edifici.

Antenne, linee aeree, pannelli fotovoltaici ed impianti tecnologici in genere

Per la loro collocazione è richiesto il parere e l'approvazione da parte della Commissione comunale per il paesaggio; in ogni caso non sono ammesse sui tetti, sui balconi e sulle facciate. Le stesse potranno essere collocate e mimetizzate a terra.

Non sono ammesse linee aeree per telecomunicazione, linee elettriche ed altri scopi. In caso di sostituzione di quelle esistenti le stesse dovranno essere interrare.

SITO STORICO DI SANTA MARIA DI PRIMORAGO

Gli interventi in questa area dovranno essere assoggettati a Piano di recupero da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

SITO STORICO DI MONTE PICCO

Gli interventi in questa area dovranno essere assoggettati a Piano di recupero da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 20: IL TESSUTO CONSOLIDATO - DISCIPLINA GENERALE - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI

Il tessuto edilizio consolidato costituisce il 'Borgo da completare' e comprende la porzione di territorio corrispondente a quel tessuto in cui è già avvenuta una parziale edificazione e/o la trasformazione dei suoli.

Le destinazioni principali sono strettamente connesse con quella residenziale: sono ammesse come funzioni compatibili quelle commerciali di vicinato, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, artigianale di servizio, ricreazione, sport, ristorazione, espositivo, albergo diffuso.

Sono stati assegnati parametri edilizi da utilizzare ai fini delle verifiche urbanistiche:

Nelle zone denominate ZC1 prevalentemente residenziali dense

- numero massimo dei piani fuori terra (Np) 3 ,
- altezza massima dell'edificio H = 8,50 m,
- rapporto di copertura (Rc)= 40%
- Indice di edificabilità fondiaria (If) pari a 1,5 mc/mq
- verde drenante = 30% della ST

Nelle zone denominate ZC2 prevalentemente residenziali a media densità

- numero massimo dei piani fuori terra (Np) 3 ,
- altezza massima dell'edificio H = 8,50 m,
- rapporto di copertura (Rc)= 30%
- Indice di edificabilità fondiaria (If) pari a 1,00 mc/mq
- verde drenante = 30% della ST

Nelle zone denominate ZC3 prevalentemente residenziali rade

- numero massimo dei piani fuori terra (Np) 3 ,
- altezza massima dell'edificio H = 8,50 m,
- rapporto di copertura (Rc)= 30%
- Indice di edificabilità fondiaria (If) pari a 0,80 mc/mq

- verde drenante = 30% della ST

Per tutte e tre le zone ZC1, ZC2 e ZC3 è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle altezze massime previste e nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 63 comma 6, artt. 64 e 65 del a L.R. 12/2005.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali, così come previsto nel presente PGT con un minimo di un posto auto ogni nuova unità abitativa tenuto conto che:

- tali spazi sono in aggiunta agli spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente;
- la verifica di tali spazi è al netto delle eventuali murature perimetrali;
- la verifica di tali spazi non può comprendere le aree di manovra;
- tali spazi possono essere reperiti entro tutto il perimetro del consolidato dal luogo dell'intervento;
- tali spazi, esclusi quelli eventualmente monetizzati, devono essere oggetto di individuazione catastale e della costituzione del rapporto di pertinenza.

Per le aree ricadenti nella classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni e classe 3C di rispetto dei pozzi, individuata nella carta di fattibilità geologica delle azioni di piano gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni delle norme geologiche di attuazione.

Per quanto riguarda le aree soggette a Piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale, in essere, restano validi i parametri urbanistici già stabiliti dalle convenzioni stipulate.

Gli interventi compresi nelle aree poste in adiacenza al tessuto storico dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del nucleo stesso.

Aree a verde privato – VP

Sono spazi verdi e giardini, di cui si prevede il mantenimento per perseguire un corretto decoro ambientale.

Le aree a verde privato pertinenziale, di significativa importanza, non potranno essere totalmente pavimentate e dovrà essere conservata o incrementata la dotazione arborea.

Aree a verde privato di pregio storico o ambientale - VPsa

Gli interventi sulle aree scoperte di parchi e giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico e/o ambientale, dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originarie e di pregio.

In tali aree non è ammessa alcuna edificazione ad esclusione di manufatti accessori come elementi di arredo per un massimo di 30 mq. Inoltre non potrà essere realizzata la totale pavimentazione dell'area ma esclusivamente parziali camminamenti e dovrà essere conservata la dotazione arborea presente di pregio.

Ambiti dei piani attuativi P.A.

Gli interventi devono avvenire attraverso piano urbanistico preventivo secondo i seguenti parametri

Sono ammessi piani attuativi parziali

$I_t=0,5 \text{ mc/mq}$ $I_f=0,5 \text{ mc/mq}$

altezza massima dell'edificio $H = 7,50 \text{ m}$,

rapporto di copertura (R_c)= 0,20 verde drenante = 30% della ST

ARTICOLO 21: AMBITI DI RISPETTO DEGLI ABITATI

Riguarda terreni extraurbani destinati all'esercizio dell'attività agricola, coltivati o incolti, in parte anche adibiti a verde privato. In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni se non di dimensioni ridotte:

Sc max: 30mq

H max: 3,5m

E' ammessa la creazione di spazi per il parcheggio a condizione che si integrino nell'ambiente circostante e non superino i 30mq

ARTICOLO 22: DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Le disposizioni normative di seguito sono rivolte al mantenimento e al consolidamento del settore primario, alla diversificazione dell'economia rurale con lo sviluppo delle attività compatibili (agriturismo e turismo rurale, strutture culturali e ricreative per l'equitazione, svago, relax legate all'ambiente), al recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento a quello di valore paesaggistico e ambientale, alla protezione e valorizzazione delle aree che costituiscono i sistemi della naturalità, alla realizzazione di interventi che concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

ARTICOLO 23: AMBITI AGRICOLI OBIETTIVI E FINALITA'

La normativa per queste aree si riferisce a due differenti obiettivi :

- Il primo riguarda la tutela dei fattori produttivi dell'attività agricola, quali il suolo e le infrastrutture agricole;
- il secondo riguarda la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo e comporta una maggiore attenzione alla localizzazione e alla realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola anche in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate.

Gli interventi dovranno essere finalizzati a

- Favorire la valorizzazione del paesaggio agrario tramite un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- Limitare alle sole necessità dell'attività agricola, e compatibilmente con la morfologia del territorio e la presenza di elementi di pregio naturale, la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- Conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico , culturale, architettonico e paesaggistico costituito dalle cascine in un'ottica di massimo e prioritario utilizzo per le esigenze connesse alle attività agricole e a quelle di funzioni legate al turismo naturale;
- Prevedere che gli interventi di recupero e di nuova edificazione nelle aree agricole, che trovano i loro riferimenti normativi negli art. 59,60,61,62,e 62 bis della LR 12/05, siano orientati in considerazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto e di quelli storico-architettonici degli edifici. All'interno di un criterio generale in cui assumono la massima priorità le esigenze legate alle attività agricole, occorre comunque preservare gli edifici di rilevanza architettonica e rispettare, negli interventi di recupero o di ampliamento, i caratteri edilizi delle cascine di interesse storico culturale, mentre nei contesti paesistico-ambientali di pregio occorre favorire quelle forme di turismo rurale che consentano di mantenere l'elevata qualità;
- Tutelare i segni morfologici del territorio, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni.

ARTICOLO 24: AMBITI AGRICOLI - DISCIPLINA GENERALE - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI

Gli interventi su tali aree si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della legge 12/2005.

Sulle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, di cui al comma 1 art.59 della 12/2005, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree agricole sono ammesse le opere di messa in sicurezza idraulica e di approvvigionamento idrico e, con l'esclusione delle aree agricole di valore paesaggistico-ambientale, le opere necessarie alla protezione civile.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento, su tutte le strutture esistenti adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nonché su tutte le costruzioni impiegate per l'attività del fondo.

Ampliamenti sono ammessi e concessi nel rispetto di quanto previsto al Titolo III della legge 12/2005. Gli eventuali nuovi interventi dovranno essere perimetrali con fasce di mitigazione paesistico-ambientale (cortine vegetate di filtro visivo).

ARTICOLO 25: AREE AGRICOLE E1 - INDICI E PARAMETRI

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare quelli previsti all'art. 59 della legge regionale 12/2005 comma 3 che per comodità vengono riportati di seguito e trasformati anche con parametro mq/mq oltre che mc/mq.

Indice mc/mq	Indice mq/mq	descrizione
0,06	0,02	su terreni a coltura orto-floro-vivaista specializzata
0,01	0,003	per un max. di 500mc per azienda su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato
0,03	0,01	sugli altri terreni agricoli

Sono fatti saldi tutte le prescrizioni presenti nell'art. 59 - 60 -61 e 62 della legge 12/2005.

Nelle verifiche della SIp ammessa non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti di SIp.

Queste non possono comunque superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale salvo per le aziende orto-florovivaiste per le quali tale rapporto non può superare il 20%, mentre per quanto riguarda le serre, queste non possono superare il 40% dell'intera superficie aziendale.

Le tipologie costruttive dovranno essere consone ai caratteri del luogo e compatibili con il paesaggio rurale rispettando:

- Altezza max. Edifici H = m. 6,5
- Altezza Max. serre e capannoni H = m. 4,5
- Copertura con pendenza minima di falda non inferiore al 38%
- Distanza dai confini e strade m. 10;
- Rivestimenti e tinteggiatura conforme al Piano del colore.

Per le attività orto-florovivaiste è ammessa una superficie non superiore ai 200 mq con destinazione commerciale ovvero vendita di prodotti complementari e accessori alla attività stessa. Tale superficie può essere ricavata anche all'interno di serre. In tal caso i parcheggi pubblici o di uso pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni 1mq di superficie di vendita.

Per le attività di allevamento (classificate quali industrie insalubri) come contenuto nel Regolamento Locale di Igiene, si individuano le distanze minime dalle abitazioni da rispettare per stalle, pollai, conigliarie ed altri ricoveri per animali in genere di nuova realizzazione:

- Cavalli, cani, bovini, ovini minimo 100 metri;
- Maiali polli, conigli minimo 200 metri.

ARTICOLO 26: AREE AGRICOLE E2 - - AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI

Trattasi di aree con significative peculiarità naturalistiche e caratteristiche ambientali che necessitano di protezione e valorizzazione per la presenza di complessi arborei particolari.

Possibili interventi:

- infrastrutture connesse all'attività agro-forestale limitatamente a tettoie, ricoveri attrezzi e prodotti stagionali, realizzati in legno o muratura portante in laterizio o pietrame e copertura in legno;
- superficie massima realizzabile per ogni azienda agricola 200 mq

Dovranno essere messe in atto tutte quelle iniziative atte a tutelare e a favorire la fauna di passo e stanziale.

In caso di interventi, precedenti all'entrata in vigore di tale normativa, che abbiano provocato particolari alterazioni all'ambiente, l'A.C. potrà imporre le necessarie a ripristinare il sistema flora - faunistico di tali zone.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'adeguamento dello Studio geologico finalizzato alla prevenzione urbanistica del rischio, ai sensi della L.R.L n. 41/97 e D.G.R. n. 7/6645.

Per le attività di allevamento (classificate quali industrie insalubri) come contenuto nel Regolamento Locale di Igiene, si individuano le distanze minime dalle abitazioni da rispettare per stalle, pollai, conigliarie ed altri ricoveri per animali in genere di nuova realizzazione:

- Cavalli, cani, bovini, ovini minimo 100 metri;
- Maiali polli, conigli minimo 200 metri.

La superficie massima realizzabile è di 200mq

ARTICOLO 27: AREE AGRICOLE E3 - AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO

Ambito forestale in sponda sinistra del Torrente Ardivestra facente parte della dorsale Monteacuto – Zuccarello.

Trattasi di aree con significative peculiarità naturalistiche e caratteristiche ambientali che necessitano di protezione e valorizzazione per la presenza di complessi arborei particolari.

Possibili interventi:

- infrastrutture connesse all'attività agro-forestale limitatamente a tettoie, ricoveri attrezzi e prodotti stagionale realizzati in legno o muratura portante in laterizio o pietrame e copertura in legno.
- superficie massima realizzabile per ogni azienda agricola 200 mq.

ARTICOLO 28: AMBITO AGRICOLO: EDIFICI EXTRAGRICOLI

Edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli

Negli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli, sono ammessi al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi, interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso di residenze rurali o annessi agricoli, che non comportino aumenti di volume sempre che funzionali alla riutilizzazione abitativa, secondo le modalità descritte.

Tali interventi possono essere richiesti anche da soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 60 della L.R.12/2005.

I progetti devono essere al momento della richiesta presentati e corredati da:

- una analisi descrittiva degli edifici e dell'intero ambito di pertinenza del complesso, anche nel caso in cui siano compresenti diverse proprietà, completa di planimetrie dello stato di fatto degli edifici, del giardino;
- documentazione storica riguardante gli edifici e le architetture agricole ;

- documentazione fotografica che evidenzii gli aspetti architettonici e paesistici, nonché le relazioni del complesso edilizio con il territorio (accessi, visuali privilegiate, ecc);
- analisi dei materiali, dei colori, delle specie vegetali presenti.

In caso siano presenti :

- Serbatoi fuori terra o interrati, adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi, e qualora si riscontri la presenza di evidenti contaminazioni del terreno circostante, sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al Dlg n. 152/06, art. 242 – Bonifiche - Vasche Liquami interrati o fuori terra, condotti di rilascio liquami, stalle, pozzi disperdenti, o strutture di subirrigazione di acque reflue, domestiche o assimilate, a lato della dismissione e rimozioni di tali strutture, dovranno essere effettuate, ove riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale comunicazione e attivazione delle procedure di cui al Dlgs. N.152/06 art. 252 – Bonifiche
- In caso siano presenti strutture contenenti amianto la rimozione è soggetta alla presentazione del piano di rimozione alla competente ASL.

Edifici in contrasto con la destinazione di zona : residenziali non a servizio di impresa agricola

Sono consentiti:

- parziali ampliamenti pari ad un incremento massimo del volume esistente del 40%.
- numero massimo dei piani fuori terra (Np) 3 ,
- altezza massima dell'edificio H = 8,50 m,

ARTICOLO 29: ATTIVITA' DI AGRITURISMO

Nelle zone E agricole, possono essere sviluppate attività agrituristiche (L. n. 730 del 5.12.85 e L.R. n. 3 del 31.01.93) al fine di tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale o favorire i rapporti tra città e campagna.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati e da loro familiari, attraverso l'utilizzazione dell'azienda in rapporto di integrazione e complementarità all'attività principale di coltivazione del fondo, allevamento bestiame, coltura. Per attività di agriturismo si intende:

- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori
- somministrazione, per la consumazione sul posto, di pasti e bevande costituiti principalmente da prodotti propri, compreso quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Per tali attività possono essere utilizzati all'interno del fondo sia i locali dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, sia edifici o parti di essi non più necessari alla conduzione del fondo stesso.

ARTICOLO 30: AREE COMPRESSE NEL PLIS

Nella Tavola n.4 : "Parco locale" oltre alla perimetrazione del Parco vengono individuate le sottoaree di cui è costituito e precisamente :

1. AREE CON MATRICE NATURALE PRIMARIA costituite da aree boschive e macchie vegetazionali pluridecennali e secolari;
2. AREE CON NATURALITA' SIGNIFICATIVA costituite da aree boschive, macchie ed incolti di recente formazione con incluse modeste aree coltivate;

3. AREE A PREVELENTE ATTIVITA' AGRICOLA costituite da aree con coltivazioni intensive: seminativi vigneti e arboreti;
4. PERIMETRO AREE CON DIVIETO DI CACCIA DI BRACCATA;
5. AREE UMIDE costituite da stagni di recente formazione completamente integrati nell'ambiente circostante;
6. PERIMETRO AREE COMPRESSE IN ISTITUTI VENATORI
7. PERIMETRO AREE DI FRUIZIONE TURISTICA
8. PERIMETRO AREE DI RISPETTO DI PERCORSI PANORAMICI

AREE CON MATRICE NATURALE PRIMARIA

Sono aree quasi completamente occupate da boschi e macchie vegetazionali che caratterizzano il territorio da più di un secolo.

La conduzione dei boschi deve essere rispettosa delle caratteristiche ambientali dei medesimi; ogni intervento deve essere preceduto da una comunicazione al gestore del Parco il quale verificherà la corretta applicazione delle pratiche agronomiche.

In merito è incentivata la trasformazione dei cedui in alto fusto.

E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di : capanni e ricoveri in legno per il bestiame e la fauna in generale, attrezzature e manufatti per la conduzione agricola e per la realizzazione di percorsi didattici e naturali e di interventi per la gestione del Parco .

AREE CON NATURALITA' SIGNIFICATIVA

Queste aree si presentano molto poco omogenee per la presenza di alcune zone boscate alternate sia a incolti recenti sia a macchie ormai decennali , inoltre sono riscontrabili sporadici appezzamenti coltivati. . E' vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di : capanni e ricoveri in legno per il bestiame e la fauna in generale, attrezzature e manufatti per la conduzione agricola e per la realizzazione di percorsi didattici e naturali e di interventi per la gestione del Parco . Non ci sono limitazioni alla conduzione agricola dei fondi ma devono comunque essere rispettati i corretti principi di pratica agronomica . Si incentiva il recupero degli incolti recenti al fini di favorire la presenza di seminativi, il reimpianto di frutteti e vigneti nonché la messa a dimora di piante da frutto isolate come riscontrato nella tradizionale pratica agronomica locale. Al fine di agevolare le pratiche di valorizzazione agricola di cui al precedente capoverso è consentito lo sradicamento delle robinia in qualsiasi periodo dell'anno. In queste zone è consentita previa presentazione del progetto dell'intervento la costruzione di invasi artificiali per scopi agricoli o protezione antincendio.

AREE A PREVELENTE ATTIVITA' AGRICOLA

Queste zone sono occupate prevalentemente da coltivi (seminativi e vigneti) . Non ci sono limitazioni alla conduzione agricola dei fondi, devono comunque essere rispettati i corretti principi di pratica agronomica, anche in queste zone al fini di favorire un corretta valorizzazione del paesaggio si incentiva la messa a dimora di piante da frutto isolate. Al fine di agevolare le pratiche di valorizzazione agricola è consentito lo sradicamento della robinia in qualsiasi periodo dell'anno . L'edificazione delle costruzioni agricole è consentita nel rispetto degli indici e delle regole della zona agricola generica stabiliti dal vigente P.R.G. . E' vietato l'uso di strutture prefabbricate , l'edificazione deve essere rispettosa dei valori ambientali in cui si colloca e viene prescritto l'utilizzo dei materiali tradizionali dei luoghi. In queste zone è consentita previa presentazione del progetto dell'intervento la costruzione di invasi artificiali per scopi agricoli o protezione antincendio.

PERIMETRO AREE CON DIVIETO DI CACCIA DI BRACCATA :

All'interno del perimetro il divieto è stato apposta da delibera comunale .

AREE UMIDE

Sono piccole aree caratterizzate dalla presenza di stagni artificiali e semi-artificiali presenti sul territorio da alcuni decenni che si integrano positivamente con l'ambiente circostante. Qualsiasi intervento che modifica la situazione attuale deve essere autorizzato dall'ente gestore del Parco.

PERIMETRO AREE COMPRESSE IN ISTITUTI VENATORI

All'interno del perimetro occupato da Aziende faunistiche venatorie la caccia è regolamentata dalle vigenti normative.

PERIMETRO AREE DI FRUIZIONE TURISTICA

All'interno del perimetro dell'area di fruizione turistica sono comprese varie zone e per ciascuna valgono le disposizioni stabilite in precedenza.

In tutte le zone comprese all'interno del perimetro individuato come area di fruizione turistica è vietata la caccia a distanza minore di 200 m da strade comunali, interpoderali, vicinali, carrarecce e sentieri pedonali.

PERIMETRO AREE DI RISPETTO DI PERCORSI PANORAMICI

All'interno del perimetro dell'area di rispetto di percorsi panoramici sono comprese varie zone e per ciascuna valgono le disposizioni stabilite in precedenza ad eccezione delle norme relative alla edificazione in quanto in tutte le zone comprese all'interno del perimetro delle aree di rispetto dei percorsi panoramici è vietata l'edificazione.

Di seguito si evidenziano le Norme valide in tutte le zone del Parco:

- La raccolta dei funghi, dei tartufi, e dei frutti del sottobosco è riservata ai residenti;
- La flora e la fauna devono essere rispettate da tutti i fruitori del parco in conformità alle normative vigenti;
- Non è consentito praticare il motocross ed il transito fuori strada ad eccezione dei mezzi addetti alla vigilanza o al servizio delle proprietà e dei terreni relativamente alle opere colturali;
- E' fatto divieto di costruire elettrodotti e linee telefoniche aeree;
- E' fatto divieto di realizzare e installare attrezzature fisse o mobili per ponti radio o stazioni ricetrasmittenti con esclusione di quelle al servizio dell'agricoltura o con fini antincendio;
- All'interno del perimetro occupato da Aziende faunistiche venatorie la caccia è regolamentata dalle vigenti normative;
- In tutta l'area occupata dal Parco è vietata la caccia da appostamenti fissi.
- Dovranno essere messe in atto tutte quelle iniziative atte a tutelare e a favorire la fauna di passo e stanziale.
- In caso di interventi, precedenti all'entrata in vigore di tale normativa, che abbiano provocato particolari alterazioni all'ambiente, l'A.C. potrà imporre le necessarie a ripristinare il sistema flora - faunistico di tali zone.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'adeguamento dello studio geologico finalizzato alla prevenzione urbanistica del rischio, ai sensi della L.R.L n. 41/97 e D.G.R. n. 7/6645

ARTICOLO 31: IL TESSUTO DA TRASFORMARE – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione sono disciplinate esclusivamente dal Documento di Piano.

ARTICOLO 32: AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Le aree non soggette a trasformazione sono prevalentemente quelle di rispetto della viabilità, delle aree cimiteriali, delle linee elettriche, infrastruttura che comporta il rispetto di fasce non edificabili.

In tali aree è vietata la nuova edificazione, ma è fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Nelle aree di rispetto stradale possono essere realizzati:

- cabine di trasformazione dell'Enel, purché si concordata la posizione con gli enti proprietari della strada e con il comune al fine di evitare problemi di visibilità
- parcheggi pubblici
- stazioni di servizio per la distribuzione del carburante e/o autolavaggi per le quali si intende richiamata la normativa vigente in materia. L'intervento diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici:
- I_f 1mq/mq di Sf interessata dall'intervento, con obbligo di piantumazione del 20% dell'area
- H non superiore a mt. 11 (ad eccezione di impianti tecnici e specifici);
- Rc 60%
- D_e = H dell'edificio più alto (mai inferiore a mt. 10)
- D_c = 1/2 dell'altezza (mai inferiore a mt 5)

Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di parcheggi e di zone a verde connesse alla fruizione dei servizi cimiteriali.

In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

ARTICOLO 33: BOSCHI

Gli ambiti a 'bosco' sono tutte quelle superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art.42 della LR 31/2008.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

Tali ambiti per le loro caratteristiche e le norme di tutela a cui sono sottoposti possono essere considerati come 'aree non soggette a trasformazione' così come previste dalla LR12/2005.

PARTE SECONDA – PIANO DEI SERVIZI

CRITERI GENERALI

Il piano dei servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano.

Il piano dei servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi.

Il Piano dei Servizi definisce l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

ARTICOLO 34

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le azioni, le aree e le attrezzature necessarie per garantire ai cittadini la fornitura adeguata di servizi pubblici e di interesse pubblico, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti Norme prevalgono su quelle eventualmente non coerenti, in materia di servizi, contenute nella normativa di attuazione del Piano delle Regole.

Sono invece da considerare integrative delle presenti norme, le norme Piano delle Regole che disciplinano, in materia di servizi, previsioni e modalità operative qui non trattate o non contemplate.

ARTICOLO 35

Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

ARTICOLO 36

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

ARTICOLO 37

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ARTICOLO 38

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano dei Servizi, prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le presenti Norme, queste ultime.

ARTICOLO 39

Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti, con le relative destinazioni, recependo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La destinazione specifica individuata dalle tavole del Piano dei Servizi per ogni area destinata a servizio e attrezzatura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale, la quale a seconda delle esigenze può decidere di realizzare sulle diverse aree, indipendentemente dalle specifiche destinazioni, qualsiasi tipologia funzionale.

Quanto sopra non costituisce variante al Piano dei Servizi o alle altre articolazioni del PGT.

ARTICOLO 40

Ai fini del rispetto degli standard previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444, sono computabili come aree a servizi ed attrezzature di fruizione collettiva le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere. Sono inoltre computabile le aree private per le quali è previsto l'obbligatorio assoggettamento all'uso pubblico nella quantità

stabilita dai piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da convenzioni specifiche.

Le aree per servizi di gestione o proprietà privata, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. n.12/2005.

ARTICOLO 41

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima.

L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

ARTICOLO 42: INTERVENTI AMMESSI

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti destinati ad attrezzature collettive o comunque di fruizione pubblica gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti qualora ricadano negli ambiti storici del Piano delle Regole.

Gli interventi relativi sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni dettate dalle norme attuative del Piano delle Regole.

ARTICOLO 43: ZONE PER SERVIZI

Zone per attrezzature civiche (C)

Indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq

Rapporto di copertura 0,25

Altezza massima 9 m

Per i servizi esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente, una tantum, non superiori al 20% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

Zone per attrezzature Religiose (R)
 Indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq
 Rapporto di copertura
 Altezza massima edifici 12 m

Per i servizi esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente, una tantum, non superiori al 20% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

Zone per attrezzature sportive e verde pubblico (V ; VP)

Per gli impianti sportivi coperti e scoperti si applicano i seguenti parametri :

- impianti coperti - indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq
- impianti scoperti - indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq

Per i servizi esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente, una tantum, non superiori al 20% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

Zone per parcheggi (P)

La realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti. I parcheggi pubblici saranno in genere realizzati a livello stradale . Il progetto prevedrà la messa a dimora di piane di alto fusto nella misura minima di una ogni 40 mq di superficie destinata a parcheggio .

Zone per attrezzature private di interesse pubblico (Ap)

Per i servizi privati o pubblici eventualmente destinati ad attrezzature culturali, assistenziali, sociali ed educative o per anziani, viene previsto l'indice territoriale di 0,8 mq/mq.

Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto stesso, valutate da apposita commissione comunale e previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri sopra indicati, nel caso di servizi privati.

L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, perché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

In tutti gli Ambiti per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici.

ARTICOLO 44

Nelle aree a verde pubblico e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive (coperte e scoperte) e di chioschi per attività di ristoro. Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e prestare attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

ARTICOLO 45

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.

ARTICOLO 46: ATR

Per gli ATR l'Amministrazione Comunale potrà accogliere istante di monetizzazione della parte eccedente il minimo previsto dal DM 1444/68 di mq 3/ab.

Nei parcheggi gli spazi di sosta dovranno avere dimensioni minime di mt 2,50 x 5,00 e il calcolo complessivo non comprenderà le aree di manovra.

ARTICOLO 47: ESPROPRIO - PEREQUAZIONE

L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge o in applicazione del MECCANISMO PEREQUATIVO descritto di seguito.

La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

PEREQUAZIONE:

I proprietari delle aree destinate a servizi ed attrezzature dal Piano dei Servizi e dal D.d.P. possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq S.l.p. per ogni mq di superficie vincolata; la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito dai commi successivi. Qualora sull'area insistano edifici da demolire, in aggiunta alla edificabilità sopra indicata sarà possibile utilizzare 1/3 della S.l.p. di tali edifici.

La capacità edificatoria può essere realizzata:

- a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato da individuare di concerto con il Comune).
- b) mediante trasferimento negli Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per questi Ambiti dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.

La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:

- a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree destinate ai servizi o al verde attrezzato;
- b) quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
- c) quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;
- d) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.

La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse collettivo, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:

- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;
- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare 1/3 della S.l.p., potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.

Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.

L'intervento di edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq 5.000, a piano attuativo convenzionato per le superfici maggiori.

La convenzione deve prevedere le aree da cedere ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.

L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- numero massimo dei piani : n. 3 con altezza massima mt. 10,50
- distanza minima dai confini: ml. 5

Distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:

- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 dal confine, e 10 m dal fabbricato esistente , se su lotti contermini
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10 se sul medesimo lotto

Distanza fra nuovi fabbricati : ml. 10

- rapporto di copertura: 40%

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.

Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.

La destinazione d'uso della S.l.p. generata è residenziale o per servizi alle persone.

I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68.

La capacità edificatoria costituirà l'indennizzo per il proprietario e, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005, sarà liberamente commerciabile e trasferibile in altri ambiti edificabili del territorio comunale.

Il predetto meccanismo potrà essere scelto dall'Amministrazione Comunale qualora l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera non sia coperta da disponibilità finanziarie dirette del Comune.

ARTICOLO 48: VIABILITA'

Il Piano dei Servizi individua anche gli ambiti destinati alla viabilità stradale e alla mobilità ciclopedonale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

ARTICOLO 49

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

ARTICOLO 50

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole delle varie articolazioni del PGT hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano dei Servizi oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano medesimo.

ARTICOLO 51

I tracciati stradali dovranno essere compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzii in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato.

Le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale dovranno essere sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

ARTICOLO 52

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative. Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

I sagrati delle Chiese eventualmente indicati nella cartografia di Piano come viabilità costituiscono pertinenza del servizio religioso.

ARTICOLO 53

L'acquisizione delle aree necessarie per le opere afferenti il sistema della mobilità avverrà secondo le vigenti normative.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

ALLEGATO 1

ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI FORTUNAGO

B1	B2	B3	C	D1	D2	D3
1a	5a	6		1c	19b	19c
1b	5b	18		15		30b
2b	8b	20a		20b		39
4	27	33		23		40
7	28	34		47		42
8a	29	36				49
9	30	38				
10	31	41				
11	32	49				
12	35	52b				
13	43					
16a	44					
19a	45					
21	46					
22	52a					
24	53					
25						
54						
55						

ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI PONTICELLI

B1	B2	B3	C	D1	D2
3		1		2	
4					
5					
6					

ATTRIBUZIONE DELLA CLASSE DI INTERVENTO AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI GRAVANAGO

B1	B2	B3	C	D1	D2
8a	1	9		2	
8b	4			3	
10	6			5	
11	13			7	
12	14				
	15				
	16				
	17				
	18				
	19				

