

PGT DI CIRIMIDO (CO)
PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 22/03/2012
REV.8

1^ VARIANTE PARZIALE

DATA ottobre 2018

Indice generale

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1	Piano delle Regole natura e contenuti	pag. 04
art. 2	Modalità di attuazione del PdR	pag. 04
art. 3	Definizioni	pag. 04
3.01	Superficie territoriale	pag. 04
3.02	Superficie fondiaria	pag. 04
3.03	Superficie coperta	pag. 05
3.04	Superficie permeabile	pag. 05
3.05	Superficie occupabile	pag. 05
3.06	Rapporto di copertura	pag. 05
3.07	Superficie lorda di pavimento	pag. 05
3.08	Indice di sfruttamento	pag. 05
3.09	Distanza degli edifici dai confini	pag. 05
3.10	Distanza minima tra gli edifici	pag. 06
3.11	Distanza minima dagli spazi pubblici	pag. 06
3.12	Altezza massima delle costruzioni	pag. 07
3.13	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 07
3.14	Interventi edilizi	pag. 08
3.15	Tipologie edilizie	pag. 09
3.16	Destinazioni d'uso e licenze d'uso	pag. 09
3.17	Invarianza idraulica	pag. 10
art. 4	Strade private	pag. 10
art. 5	Aree per il parcheggio	pag. 11
art. 6	Accessi carrai	pag. 12
art. 7	Costruzioni accessorie	pag. 12
art. 8	Recinzioni	pag. 13
art. 9	Muri di sostegno	pag. 13
art. 10	Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo	pag. 14

TITOLO II AMBITI TERRITORIALI

art. 11	Ambiti territoriali omogenei	pag. 15
art. 12	Ambito storico	pag. 15
art. 13	Ambito consolidato residenziale ACR	pag. 17
art. 14	Ambito consolidato residenziale soggetto a permesso convenzionato ACRPC	pag. 19
art. 15	Ambito consolidato produttivo ACP	pag. 20
art. 16	Integrazione volumetrica degli insediamenti del tessuto urbano consolidato	pag. 21
art. 17	Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica ANU	pag. 24
art. 18	Ambito agricolo di coltivazione ed edificazione AAE	pag. 25
art. 19	Ambito agricolo di coltivazione a valenza ambientale e paesaggistica AAC	pag. 26
art. 20	Ambito agricolo a vivaio AAV	pag. 27
art. 21	Ambito boschivo AB	pag. 28

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Piano delle Regole natura e contenuti

Il Piano delle Regole, di seguito nominato PdR, disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione dei servizi pubblici e privati di interesse collettivo, disciplinati dal Piano dei Servizi.

Il PdR è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Cirimido ed è stato redatto ai sensi della LR 12/05 s.m.i.

Il PdR recepisce i contenuti dei seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore:

- P.T.P.R. della Regione Lombardia, approvato con D.C.R. n.VI/197 del 6/03/2001.
- P.T.C.P. della Provincia di Como, approvato con D.C.P. n. 59/35993 del 02/08/2006, ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005, e pertanto si intendono anche recepite le disposizioni del PAI approvato con D.P.C.M. del 10 dicembre 2004, per la parte relativa alla difesa del suolo e quelle del PTPR, approvato con D.C.R. n.7/197 del 6 marzo 2001;

Il Piano delle Regole, è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- 1 NTA piano delle regole
- 2 PDR 01 – uso del territorio – nord – scala 1:2000
- 3 PDR 02 – uso del territorio – centro nord – scala 1:2000
- 4 PDR 03 – uso del territorio – centro sud – scala 1:2000
- 5 PDR 04 – uso del territorio – sud – scala 1:2000
- 6 PDR 05 – uso del suolo – centro storico – scala 1:500

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

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di P.G.T. e lo stato di fatto reale, verificato con specifica perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo.

Art. 2 – Modalità di attuazione del PdR

Il PdR, si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi del capo III – Parte II della LR 12/2005 s.m.i.;
- Permesso di Costruire ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i.;
- Permesso di Costruire convenzionato;
- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005;

Art. 3 - Definizioni

3.01 - S.t.= Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq., comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a attrezzature pubbliche o di interesse pubblico previste dal PGT all'interno dell'area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal PGT alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

3.02 - S.f. = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico previste dal PGT e le aree eventualmente destinate alla viabilità di interesse comunale, è espressa in mq.

3.03 - S.c. = Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a m. 1,50 di sporgenza, le costruzioni interratae sono computate nel calcolo della superficie coperta, la superficie coperta è espressa in mq.

3.04 – S.p. = Superficie permeabile

Per superficie permeabile si intende la parte rimasta libera del lotto sistemata a verde o che comunque sia priva di qualunque tipo di pavimentazione o costruzione interrata che alteri la naturale permeabilità del suolo, la superficie permeabile è espressa in mq.

3.05 – S.o. = Superficie occupabile

Per superficie occupabile si intende la parte del lotto sfruttabile, oltre che per la costruzione dell'edificio, per la realizzazione di tutte le strutture accessorie quali costruzioni interratae, viali pedonali e carrai, aree di sosta pavimentate e tutte quelle porzioni che subiscono delle trasformazioni che alterano la naturale permeabilità del suolo, la superficie occupabile è espressa in mq.

3.06 - R.c. = Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta , riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

3.07 - S.l.p. = Superficie lorda di pavimento

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano, di verande e di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici.

Non rientrano nel computo della Slp le seguenti superfici:

- piani interrati se di altezza netta interna non superiore a ml. 2,40 e che non abbiano destinazioni d'uso di cui al precedente comma;
- spazi coperti aperti anche su un solo lato realizzati sotto forma di porticati, balconi, terrazze, logge, cavedi annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 15% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- spazi destinati al ricovero ed alla sosta e manovra delle autovetture, nei limiti della dotazione obbligatoria;
- volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche centralizzate;
- portici ed i passaggi in genere asserviti ad uso pubblico;
- sottotetti non accessibili con scala fissa.

3.08 - I.s. = Indice di sfruttamento

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per i Permessi di Costruire semplici, ovvero come superficie territoriale nel caso di Permessi di Costruire convenzionati o Piani Attuativi.

3.09 - D.c. = Distanza minima degli edifici dai confini

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori

terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti sino alla sporgenza di ml. 1,5.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a) 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto vicino.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

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

b) pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purché venga rispettata la distanza tra gli edifici.

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

3.10 - D.e. = Distanza minima tra gli edifici

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, alle differenti quote tra le costruzioni fuori terra, con esclusione di eventuali balconi aperti a sbalzo e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a ml.1,50 di sporgenza, la distanza degli edifici deve essere misurata in maniera radiale.

Le distanze da osservarsi tra i fabbricati, sono quelle previste dall'art.9 del D.M. 1444/1968.

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

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

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

Per i nuovi edifici ricadenti al di fuori dell'ambito storico è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

3.11 - D.s. = Distanza minima dagli spazi pubblici

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale. sulla normale alla linea di confine.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a ml.1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo deve essere di:

a) 8,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;

b) 9,00 m. da strade di larghezza tra 7,00 m. fino a 15,00 m.;

c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l'ambito storico, dove si fa riferimento al D.M. 1.4.1968 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione edilizia.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

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

Nel caso di soprizzo di edifici esistenti, posti a distanza inferiore a quella prescritta per la zona, è ammesso conservare gli arretramenti preesistenti, ove ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o progetti di adeguamento della stessa.

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

3.12 - H = Altezza massima delle costruzioni

L'altezza dell'edificio è la distanza espressa in ml. intercorrente tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.

Per "piede dell'edificio" si intende:

- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e la quota del terreno naturale (o la quota del terreno sistemato se più basso). Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a mt 6,00).

Per "sommità dell'edificio" si intende:

- l'intradosso della copertura piana;
- l'imposta esterna sotto-travetto del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) per falde fino al 45%, nel caso di pendenze maggiori si considera il colmo;
- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.

Nel caso di edifici contro i quali sia stato riportato terreno, l'altezza si misura sempre a partire dal piano del terreno originario.

3.13 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

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

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario, prima del rilascio del Permesso di Costruire, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti allo stesso ambito, tra loro confinanti.

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

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per l'ambito di appartenenza.

3.14 - interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono così definiti:

- a) 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) 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) 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;
- d) 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) nuova costruzione: sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - 1) 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 5;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- 4) 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;
 - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 6) 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 inedificato.
- f) 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.

3.15 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

3.16- Destinazione d'uso e licenze d'uso

Il P.d.R. definisce le destinazioni d'uso ammesse nei diversi ambiti.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle destinazioni previste dalle presenti norme.

Nessun cambiamento di destinazione d'uso potrà avvenire se non previa richiesta di autorizzazione e nel rispetto delle norme del relativo ambito.

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati sono articolate secondo il seguente elenco generale delle destinazioni d'uso.

UA uso agricolo :

Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli, ecc...

Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, annessi agricoli, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre, ecc...

Residenze annessi alle attività agricole: residenza dell'imprenditore agricolo necessaria alla conduzione del fondo, attività agrituristiche, ecc...

UP uso produttivo :

Industria ed artigianato di produzione, fabbriche e officine, laboratori, attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; spazi espositivi se strettamente connessi all'attività aventi SIp max pari al

15% della SIp totale, alloggi per il proprietario e il personale di custodia fino ad un massimo di 120mq di SIp per unità produttiva, attività di stoccaggio magazzini, depositi coperti e scoperti.

UT uso terziario:

Attività direzionali differenti da quelle considerate come assimilabili alla residenza: uffici pubblici e privati, studi professionali, centri di ricerca;

Attività ricettive: alberghi ostelli, motel, campeggi, ristoranti, pizzerie, bar;

Attività commerciali: esercizi di vicinato, alimentari e non; agenzie bancarie e assicurative con servizio di sportello; sale di spettacolo, sale da gioco, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, ecc....

Alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia sino ad un max. di 120 mq di SIp per unità produttiva;

UR uso residenziale :

Residenze permanenti: abitazioni e relative aree a verde privato compresi, come funzioni assimilabili, studi professionali e artigianato di servizio e esercizi di vicinato, piccoli laboratori artigianali compatibili con la residenza, scuole di formazione professionale, autorimesse private, ristoranti, pizzerie, bar;

Residenze temporanee: collegi, convitti, pensionati;

US attrezzature pubbliche e di uso pubblico :

Disciplinate dal Piano dei Servizi.

Per destinazione d'uso principale si intende quella, insediata o insediabile, prevalente e caratterizzante la parte dell'ambito considerata; le destinazioni d'uso non espressamente vietate sono da considerarsi ammissibili come la principale.

Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PdR e non costituiscono diritto per l'insediamento di attività analoghe.

Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata.

In assenza di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

3.17 - Invarianza Idraulica

Principio di base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso dell'invarianza idrologica. Si veda art. 7 della Legge Regionale n.4 del 15 marzo 2016.

Art. 4 - Strade private

Le strade private al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 6 m., al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di forma e dimensioni tali da poter assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto (minimo raggio pari a 5,00 m.).

In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di adeguati spazi di sosta.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.

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

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

Art. 5 - Aree per il parcheggio

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

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume è dato dalla S.l.p. moltiplicata per l'altezza di ml 3,00, nel caso di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna compresa tra 3,50 e 4,50 m. potrà essere calcolato con riferimento ad un'altezza virtuale pari a 3,50 m, per altezze superiori si prenderà l'altezza di ml 4,50.

Una quota parte degli spazi di parcheggio di cui sopra, pari ad almeno un posto auto per ogni alloggio, deve essere ubicata all'esterno della recinzione della proprietà direttamente accessibile dalla via pubblica.

Negli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, in cui vi sia la creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione minima di spazio a posteggio prevista dal primo comma del presente articolo.

Esercizi pubblici:

Bar = 400 % S.l.p.

Ristoranti = 200 % S.l.p.

Uffici ed attività terziarie commerciali e direzionali = 100 % S.l.p.

Esercizi commerciali > 1000 mq = 200 % S.l.p.

Attività produttive = 40 % S.l.p.

Attività ricettive o sanitarie = 100 % S.l.p.

Attrezzature ricreative e sportive = 400 % S.l.p.

Nel caso di destinazioni produttive, commerciali, direzionali, la quantità di area a parcheggio esterno deve essere pari ad almeno il 30% della quota obbligatoria, salvo diversa maggiore indicazione nella tavola dell'Azzonamento.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n.122.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore 5,00 x 2,50 pari a mq 12,50.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione per il rispetto della dotazione minima prevista dalle legge e dalla presenti norme.

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

Il dimensionamento degli spazi a parcheggio deve inoltre essere conforme alle specifiche norme vigenti in materia relative alle diverse tipologie di edifici e alle destinazioni d'uso previste.

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

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura dell'operatore interessato, o procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche esistenti o da realizzare.

Art. 6 - Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile ad un lotto da una strada pubblica o privata.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in piano per almeno 3,5 m. dalla carreggiata stradale o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 4,0 m. dal filo della recinzione;
- la recinzione deve essere raccordata con smussi adeguati in modo da ottenere la miglior visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale;
- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 m.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

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

Art. 7 - Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali: box per auto, piccoli depositi connessi alle abitazioni, ecc.

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

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- b - essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- c - non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccato del marciapiede o dal livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura piana o dell'imposta di copertura inclinata, le coperture a falde inclinate, potranno avere una pendenza massima del 30% e non potranno comunque superare nel punto più alto l'altezza di ml 3,00.
- d - avere superficie coperta complessiva non superiore al 15% della Slp dell'edificio principale.

Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà private, purché l'altezza dell'extradosso del fronte a confine non sia superiore a 2,50 m. riferita alla quota inferiore del terreno circostante e lo sviluppo del fronte non sia superiore a ml 6.00.

All'interno dell'Ambito consolidato produttivo non si applica il limite massimo dello sviluppo del fronte.

Nell'ambito storico è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie.

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

Art. 8 – Recinzioni

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

Sono ammesse parti cieche con sviluppi non superiori a ml 15,00 purché non causino riduzione della visibilità per la viabilità, tali tratti dovranno essere finiti con rivestimenti in pietra naturale (è escluso l'uso di pietre artificiali geopietra) o laterizio, altre finiture come ad esempio il cls facciavista devono essere realizzate previa campionatura da sottoporre a specifica approvazione da parte dell'amministrazione comunale.

I cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

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

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

Negli ambiti Agricolo e boschivo è vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno, solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali.

In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui.

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

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

Art. 9 - Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello naturale di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali per la finitura, sulla parete visibile, quali la pietra naturale o laterizio in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

Verso le pubbliche vie ed, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare 2,00 m. di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede, esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze del muro di sostegno superiori a 2,00 m., esse potranno essere autorizzate a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati con altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi.

Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di 2,50 m., le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine oltre i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono, in ogni caso, superare l'altezza massima di 2,00 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti.

Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,50 m. e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

Art. 10 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo

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

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo la normale manutenzione e avvicendamento delle alberature stesse.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nel progetto.

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

Norme particolari sono indicate nelle singole zone.

TITOLO II – AMBITI TERRITORIALI

Art. 11 – Ambiti territoriali omogenei

L'intero territorio comunale, è stato suddiviso, in ambiti territoriali omogenei, funzionali alla loro specifica destinazione.

L'edificazione può avvenire solo negli ambiti che lo consentono e con l'osservanza delle relative prescrizioni, oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e nel regolamento d'igiene.

La suddivisione è la seguente:

AS - ambito storico

ACR - ambito consolidato residenziale

ACR PC - ambito consolidato residenziale soggetto a permesso convenzionato

ACP - ambito consolidato produttivo

AT - ambito di trasformazione

AR - ambito di riqualificazione

ASP - ambito di servizio ed interesse pubblico

ANU - ambito non soggetto a trasformazione urbanistica

AA - ambito agricolo

AAV - ambito agricolo a vivaio

AB - ambito boschivo

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diversi ambiti, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per il singolo ambito, salvo la possibilità di edificare sul confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Art. 12 – AS ambito storico

Caratteristiche

Il centro di antica formazione è caratterizzato da un agglomerato urbano che presentano caratteristiche di pregio storico ed ambientale assieme agli spazi aperti circostanti che ne sono parte integrante, tale ambito costituisce la zona di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

Obiettivi

In questo ambito sono consentiti gli interventi necessari al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento complessivo dell'immagine esistente;
- mantenimento dei valori ambientali originari caratterizzati dagli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento della natura costruttiva, salvaguardando la statica del patrimonio edilizio esistente puntando al recupero delle tecniche costruttive originarie e alla "regola d'arte";
- il recupero degli edifici inteso come conservazione del tessuto esistente, nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- valorizzazione degli spazi aperti (cortili androni) e formazione di percorsi pedonali proponendo pavimentazioni in pietra legate alla tradizione;
- l'incremento della presenza di piccole attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con i tessuti i manufatti e gli usi esistenti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà.

Destinazioni d'uso principale: residenziale

accessorie: terziaria e commerciale di vicinato

non ammesse: agricola e produttiva, sono inoltre da ritenersi escluse tutte le destinazioni che risultino incompatibili per emissioni in atmosfera o sonore o con il carattere residenziale della zona o che possano mettere in crisi il sistema delle aree pubbliche o di interesse pubblico.

Parametri Urbanistici

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Sono ammessi piani attuativi per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale e per gli edifici che risultano essere in contrasto con i caratteri e le tipologie originarie del tessuto storico e non possono quindi essere assoggettati ad interventi conservativi.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione la densità edilizia non potrà superare quella esistente.

Altezze

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

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico, igienico e ambientale.

Di norma si prevede l'allineamento dei i fili di gronda con gli edifici confinanti nella misura in cui tale variazione di quota non consenta l'aumento del numero di piani esistenti.

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare gli spazi pubblici, la viabilità e gli spazi per la sosta degli autoveicoli.

E' fatta salva la distanza minima di cui all'art. 873 C.C.

Attuazione degli interventi

Con Permesso di Costruire o atti autorizzativi previsti dall'art. 19 della Legge 241/90 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), del precedente art. 3.12

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o modifica del sedime e quelli di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo finalizzato al recupero del patrimonio edilizio e all'individuazione delle aree a standard nelle quantità previste dalla L.R. 12/2005.

La verifica delle aree a standard dovrà essere effettuata anche in tutti quegli interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso, nei casi di comprovata impossibilità a reperire l'area per il soddisfacimento dello standard, è possibile il ricorso alla monetizzazione.

Con apposita tavola sono stati individuati dei perimetri architettonici unitari, nei quali tutti gli interventi richiesti dovranno conformarsi alle regole di forma date negli abachi, al fine di perseguire un'uniformità di linguaggio architettonico.

Tutti gli interventi dovranno essere valutati sotto i seguenti aspetti con riferimento al contesto di inserimento a:

- coerenza tipologica
- linguaggio architettonico, uso degli elementi tipologici e materiali costruttivi.

Tutti gli interventi sui fronti degli edifici che si affacciano su spazi pubblici (strade, piazze, vicoli, giardini e posteggi pubblici) dovranno essere conformi alle regole di forma date negli abachi e corredati di apposito inserimento fotografico di quanto proposto.

Elementi tipologici di pregio

Casa a corte

Le case a corte sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un particolare significato socio-culturale nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori e rivolto verso lo spazio della corte conferisce all'edificio carattere di individualità.

Elementi morfologici

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

Tali elementi architettonici devono essere tutelati e conservati anche con attenzione alla consistenza materica originaria.

Ballatoi, portici e loggiati finestre sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale, con i loro ritmi e proporzioni e materiali costruttivi caratterizzano le facciate.

Negli interventi sugli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali elementi significativi.

Gli interventi che prevedono di intervenire su tali elementi sopra descritti, dovranno attenersi alle tipologie individuate nella tavola PR 05, prevedendo la sostituzione di degli elementi incoerenti con tali tipologie.

Spazi aperti

Corti e cortili rappresentano gli spazi aperti di proprietà privata al servizio dei manufatti edilizi.

Sono posti in continuità diretta o indiretta (tramite corpi edilizi con ingresso o recinzioni) con gli spazi pubblici e pertanto svolgono un ruolo fondamentale nella costruzione dell'immagine complessiva dello spazio aperto all'interno dei centri antichi.

Devono essere mantenuti nella loro unitarietà di spazio ed è per tanto proibita ogni tipo di recinzione, devono essere salvaguardati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati, le pavimentazioni in pietra tradizionali come lastricati, acciottolati o porfido in cubetti e le murature piene di chiusura perimetrale.

I giardini formati da un complesso unitario sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali e relativi parcheggi, devono essere mantenuti nella loro unitarietà di spazio evitando la realizzazione di recinzioni.

Gli orti, vanno mantenuti quale testimonianza di tradizione locale di uso quotidiano dello spazio urbano.

- Evidenze archeologiche

Il centro storico e più in generale l'area urbana compresa tra via della Pace, via IV novembre, viale Vittorio Veneto e via XX settembre, i nuclei di antica formazione e i luoghi di culto di interesse storico, sono zone sensibili che potrebbero conservare evidenze archeologiche. Tutti i progetti di scavo, anche di lieve entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale esecuzione di indagini archeologiche preliminari.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, si applica la normativa vigente in materia (D.Lgs. 42/2004, art.28 e D.Lgs. 50/2016, art.25).

Art. 13 – ACR ambito consolidato residenziale

Caratteristiche

Caratterizzato dalla prevalenza della destinazione residenziale e dalla presenza di funzioni compatibili: piccolo commercio, terziario, attività artigianali e produttive di ridotte dimensioni e servizi di suo pubblico.

E' definito da un'edificazione di medio bassa densità caratterizzata da edifici senza particolari pregi storico e architettonici (case uni e bi-familiari isolate su lotto, case a schiera, piccoli condomini) il valore principe dell'ambito è il rapporto che la maggior parte dell'edificazione ha con il lotto in cui è inserita, che lascia una parte di questo destinato a giardino.

Obiettivi

La riqualificazione del tessuto esistente e la valorizzare le potenzialità insediative residue di alcune parti di questo territorio prevedendo l'incremento della densità non oltre limiti accettabili.

L'insediamento di nuove funzioni compatibili con la residenza ed il decentramento di quelle esistenti che contrastano con questa.

La realizzazione di servizi di uso pubblico degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico finalizzato alla realizzazione di spazi di aggregazione secondo quanto disciplinato dal Piano dei Servizi;

La realizzazione di un sistema di percorsi ciclo pedonali e finalizzati a incrementare le relazioni con i servizi e le attrezzature di interesse pubblico e alla realizzazione di una permeabilità tra gli insediamenti residenziali al fine di definire una rete di collegamenti differente da quella offerta dalla rete della viabilità;

Destinazioni d'uso principale: residenziale

accessorie: terziaria e commerciale di vicinato

non ammesse: agricola e produttiva, sono inoltre da ritenersi escluse tutte le destinazioni che risultino incompatibili per emissioni in atmosfera o sonore con il carattere residenziale della zona o che possano mettere in crisi il sistema delle aree pubbliche o di interesse pubblico.

Parametri Urbanistici

- I.s. = 0,30 mq/mq;

- H = 7,50 mt;

- S.c. = 30%

- S.o. = 50%

- S.p. = 50%

Distanze

- dai confini De= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti

- tra edifici De= 10,00 m.

- dal ciglio strada Ds= 8,00 m.

- nel caso di nuove edificazioni in zone contigue a strutture agricole preesistenti dovrà essere mantenuta una distanza minima da queste di 100 m.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, sono esclusi gli edifici a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Attuazione degli interventi

Con Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalla legislazione vigente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del precedente art. 3.12

Ambiti di tessuto produttivo in tessuto consolidato residenziale

Per le zone ricadenti nel tessuto residenziale consolidato e caratterizzate dalla presenza di attività produttive ed individuate con apposita simbologia, si conferma il mantenimento dell'attività in essere, consentendo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti.

L'insediamento di nuove attività produttive, in sostituzione delle esistenti, dovrà essere valutato dal punto di vista delle emissioni (fumi, rumori,..) verificando la compatibilità di queste con il tessuto residenziale circostante.

La riconversione di tali comparti in residenza, terziario o commercio, potrà avvenire mediante piani attuativi previsti dal primo comma dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nella salvaguardia delle strutture di valore architettonico.

Regola transitoria

Con apposito perimetro sono stati individuate le porzioni di territorio per cui sono fatti salvi, nei lotti non ancora edificati, i contenuti normativi definiti nelle convenzioni vigenti fino allo scadere delle stesse.

Prescrizioni particolari

Per interventi su lotti che non possono essere considerati pertinenti ai sensi dell'art. 3.13 delle presenti norme, che prevedano un'edificazione superiore a 200 mq di S.l.p. l'Amministrazione richiede la verifica delle

dotazioni urbanistiche del sito (reti tecnologiche, aree a posteggio o a verde ecc.), e qualora emergessero delle carenze, i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione dei lavori necessari per l'adeguamento delle stesse.

Con apposita retinatura sono previsti casi particolari in cui l'edificazione potrà avvenire con Permesso di Costruire con convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, al fine di risolvere puntuali carenze urbanistiche.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 80 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Art. 14 – ACR PC ambito consolidato residenziale soggetto a permesso convenzionato

Caratteristiche

Caratterizzato dalla prevalenza della destinazione residenziale e dalla presenza di funzioni compatibili: piccolo commercio, terziario, attività artigianali e produttive di ridotte dimensioni e servizi di uso pubblico.

E' definito da aree poste a diretto contatto con il tessuto consolidato residenziale nelle quali si prevede un'edificazione di bassa densità caratterizzata da edifici (case uni e bi-familiari isolate su lotto,) il valore principe dell'ambito dovrà essere il rapporto con il lotto in cui si inserisce, lasciando buona parte di questo destinato a giardino.

Obiettivi

La riqualificazione del tessuto esistente e la valorizzazione delle potenzialità insediative residue di alcune parti di territorio prevedendo il completamento del tessuto con un'edificazione bassa.

La realizzazione di servizi di uso pubblico degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico finalizzato alla realizzazione di spazi di aggregazione secondo quanto disciplinato dal Piano dei Servizi;

Destinazioni d'uso principale: residenziale

accessorie: terziaria e commerciale di vicinato

non ammesse: agricola e produttiva, sono inoltre da ritenersi escluse tutte le destinazioni che risultino incompatibili per emissioni in atmosfera o sonore o con il carattere residenziale della zona o che possano mettere in crisi il sistema delle aree pubbliche o di interesse pubblico.

Parametri Urbanistici

- I.s. = 0,13 mq/mq;
- H = 6,50 mt;
- S.c. = 25%
- S.o. = 50%
- S.p. = 50%

Distanze

- dai confini De= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De= 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds= 8,00 m.
- nel caso di nuove edificazioni in zone contigue a strutture agricole preesistenti dovrà essere mantenuta una distanza minima da queste di 100 m.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, sono esclusi gli edifici a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Attuazione degli interventi

Con Permesso di Costruire con convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 che preveda i seguenti punti:

- impegno da parte dei privati di procedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per l'edificazione del lotto, ai sensi del comma 2 dell'art. 36 della L.R. 12/2005 da ultimarsi prima della richiesta dell'agibilità degli edifici in progetto.
- il soddisfacimento delle aree per attività pubbliche o di interesse pubblico e generale previste nella misura minima pari a 28 mq/abitante insediabile, in prima ipotesi mediante cessione di aree previste dal piano dei servizi, in alternativa è consentita la facoltà di monetizzazione delle stesse ai sensi del comma 6 dell'art. 10 bis della Legge Regionale 12/2005 o la realizzazione di opere di compensazione o mitigazione previste dalla programmazione comunale.

Prescrizioni particolari

Per il comparto di via Mazzini si prevede la realizzazione di due strade private di distribuzione che necessitano del convenzionamento di più proprietà.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 80 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Art. 15 – ACP ambito consolidato produttivo

Caratteristiche

Caratterizzato dalla prevalenza della destinazione produttiva (attività artigianali e industriali) e dalla presenza della residenza unicamente legata alle esigenze di sorveglianza e custodia degli edifici produttivi.

E' definito da un'edificazione di medio alta densità totalmente priva di qualità architettonica e dall'assenza di adeguate infrastrutture di servizio (strade aree di sosta) sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo.

Obiettivi

La riqualificazione del tessuto esistente e la valorizzazione delle potenzialità insediative residue di alcune parti di questo territorio.

L'insediamento di nuove funzioni di eccellenza e la rilocalizzazione di quelle attualmente insediate nel tessuto residenziale ed incompatibili con questo.

Adeguamento sia qualitativo che quantitativo delle infrastrutture di servizio esistenti.

La realizzazione di elementi di mitigazione visiva dalle principali vie di traffico (S.P. 32 e A9);

Destinazioni d'uso principale: produttiva

accessorie: terziaria e commerciale medie strutture con superficie di vendita massimo 800 mq

non ammesse: agricola e residenziale.

Parametri Urbanistici

- I.s. = 0,60 mq/mq per i lotti non edificati, come esistente per i lotti edificati. (vedi prescrizioni particolari)

- H = 7,00 m.

- S.c. = 50%

- S.o. = 75%

Sono ammesse altezze maggiori nel caso di normali strutture tecnologiche strettamente connesse al ciclo produttivo, tali strutture non possono superare il limite di altezza pari a 10,00 m., fatta eccezione per le canne fumarie e le antenne ricetrasmittenti; dette strutture tecnologiche devono comunque essere compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono, non comportare pregiudizi di natura igienica o effetti inquinanti, nonché rispettare le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici esterni all'insediamento aziendale.

Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti

- tra edifici De= 10,00 m.

- dal ciglio strada Ds= 8,00 m.

- nel caso di nuove edificazioni in zone contigue a strutture agricole preesistenti dovrà essere mantenuta una distanza minima da queste di 100 m.

Prescrizioni particolari

Nell'ambito sono consentiti interventi di ristrutturazione o ampliamenti con un indice di sfruttamento (I.s.) pari a 1/1, previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La convenzione dovrà prevedere l'investimento dell'operatore per la riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture urbanistiche relative all'ambito consolidato produttivo.

Le strade con sede viaria di almeno 6.00 ml dovranno essere dotate di marciapiedi laterali di larghezza di 1,50 ml e filari piantumati, avere illuminazione pubblica in ragione di un punto luce ogni 30 ml.

Le aree libere e quelle destinate alla sosta dei veicoli, interne ed esterne, devono avere adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 160 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

All'interno della S.c. ammissibile è possibile realizzare la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda con un corpo aderente all'edificio produttivo nel limite del 25% della Slp destinata all'attività, con un massimo di mq 90 di Slp.

Art. 16 - Integrazione volumetrica degli insediamenti del tessuto urbano consolidato

1 - Ambiti residenziali

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già edificati, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

a - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 150 mc. per cittadini residenti da almeno cinque anni, è possibile aumentare la volumetria degli ambiti residenziali di Piano di cui agli artt.12, 13 e 14, per un incremento massimo del 20% del volume esistente, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme, per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti in Comune al momento della richiesta, in edifici mono o bifamiliari già ultimati da almeno 10 anni.

b - Volumetria convenzionata

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali di cui agli artt.12, 13 e 14 ed al fine di consentire la perequazione del volume di progetto delle aree di trasformazione residenziale di cui al D.d.P., il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da almeno dieci anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 100 mc. per componente la famiglia per un minimo di 150 mc. ed un massimo di 400 mc. per alloggio da convenzionare.

Tale volume potrà essere sommato a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, al volume di pertinenza di ciascun lotto, nel rispetto dei soli indici di altezza e superficie coperta dell'ambito interessato e degli arretramenti di cui alle presenti norme.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 15% della volumetria originaria e comunque pari ad un alloggio.

c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare:

- 1-** per l'ampliamento, negli ambiti di cui agli artt.12, 13 e 14, degli edifici mono o bifamiliari ultimati da almeno 10 anni per un incremento massimo di 150 mc del volume esistente riferiti all'intero edificio eventualmente suddivisibili tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme.

2- per ampliare gli edifici esistenti negli ambiti di cui agli artt.12, 13 e 14, esterni ai Piani Attuativi anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nella misura comunque non eccedente i 400 mc. oltre la volumetria di zona, alle condizioni di seguito illustrate. Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:

- a) edificio ultimato da almeno dieci anni alla data della richiesta;
- b) edificio che da almeno 10 anni, abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsto dal P.G.T. vigente, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
- c) edificio isolato, mono o bifamiliare, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, fatte salve le quantità di cui alle presenti norme, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) debbono essere rispettate le norme di ambito fatto salvo che il Rc sarà maggiorato di un terzo e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto per le distanze
- 3) l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottotetti di cui alla l.r.n.12/2005.

Per l'intervento di ampliamento, l'interessato deve presentare e trascrivere nei registri immobiliari impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti c1 e c2, non devono comunque riguardare eventuali edifici di interesse storico.

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

1- Negli ambiti di cui agli artt.12, 13 e 14 esterni ai Piani Attuativi vigenti è possibile previo convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, alle seguenti condizioni:

- a) edifici ultimati da almeno dieci anni alla data della richiesta;
- b) edifici che da almeno 10 anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsti dal P.G.T. vigente;
- c) edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo, per ciascun lotto, di 400 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di ambito fatto salvo che la distanza esistente rispetto alla

strada ed ai confini di proprietà sarà da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini nonché il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) sarà pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpate, maggiorata di un terzo

Per gli interventi di accorpamento i titoli abilitativi devono essere contestuali.

Gli interessati debbono altresì presentare e trascrivere nei registri immobiliari, impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

- 2- Nei comparti di ristrutturazione urbanistica specificatamente individuati in ambito A come soggetti a Piano Attuativo sulla tavola dell'Azzonamento o da individuare, è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del comparto.

Tale incremento è pure possibile nei casi di demolizione e ricostruzione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, degli edifici privi di interesse storico monumentale.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto o variando l'altezza fino all'altezza dell'edificio più alto circostante.

- 3 - In tutti gli ambiti, escluso l'ambito A, attraverso uno specifico piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 10% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di ambito o da P.A. vigente) attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o sfruttando la capacità edificatoria dello standard qualitativo realizzato e/o dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata o se si realizza una quota del 15% di edilizia convenzionata sull'intero volume in attuazione del precedente punto 1b.

Il volume da trasferire viene calcolato pari al doppio del volume esistente dell'edificio da trasferire.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto.

- 4 - In attuazione di quanto disposto dall'art. 4 – NTA - PdS sui meccanismi premiali, si rende disponibile la corrispondente volumetria aggiuntiva per un incremento di SIp massimo del 10% della SIp esistente o di progetto per ciascun intervento

Per le operazioni di cui ai precedenti punti 1b, 1c e 1d e per il recupero dei sottotetti, il P.G.T. rende disponibile 1000 mq di SIp della capacità insediativa di cui all'Allegato n°2 – NTA – PdS e la SIp che verrà resa disponibile dal Registro dei Diritti edificatori per ridurre del 10% degli Is degli AT/AR (art.4 – NTA – DdP) se ed in quanto effettuata.

Prescrizioni

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a, c, d e all'interno dei singoli capitoli, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli c2 e d1 non sono cumulabili con il recupero dei sottotetti.

Per tutte le operazioni non soggette a piano attuativo di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, e per gli interventi di ampliamento gli interessati/operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione di altro titolo abilitativo corrispondente, impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui all'Art. 16 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

L'Amministrazione Comunale da parte sua, oltre che curare la raccolta di detti atti in propri Pubblici Registri, contabilizza i volumi assegnati fino all'esaurimento della volumetria prevista dalle presenti

norme, così come previsti dall'allegato n°.2 delle presenti norme.

2 - Ambiti produttivi

Negli ambiti a destinazione produttiva esistente, si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di ambito.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'articolo del Piano dei Servizi, negli ambiti BD si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.I.p. produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice If di ambito, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SIp produttiva esistente, negli ambiti produttivi esietnti una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente negli ambiti con destinazione residenziale non comprese nelle aree di trasformazione urbanistica di cui al D.d.P., è possibile il recupero della SIp produttiva esistente per le destinazioni residenziali (principali e compatibili) dell'ambito di appartenenza ed il trasferimento negli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva del D.d.P. di un'ulteriore quota di SIp pari al 50% della SIp produttiva esistente, ad esaurire gli indici It dell'ambito di trasferimento.

Gli incrementi di SIp aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva pari alla SIp da perequare per gli AT/AR a destinazione produttiva, da sommare alla SIp di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

Art. 17 – ANU ambito non soggetto a trasformazione urbanistica

Caratteristiche

Ricadono in tale ambito porzioni di territorio attualmente non edificate poste attorno al tessuto consolidato, la cui funzione è quella di marcare il limite oltre il quale non si può spingere e l'uso del territorio al fine edificatorio.

Non si prevede alcun tipo di edificazione all'interno di tale ambito ne privata ne pubblica.

Obiettivi

Creare una fascia al contorno delle aree già urbanizzate concentrando gli interventi edificatori solo all'interno di queste, preservando per il futuro queste porzioni di territorio libere da edificazione.

Destinazioni d'uso

principale: coltivazione agricola

non ammesse: residenziale, produttiva, commerciale e terziaria.

Parametri Urbanistici

Non è prevista alcuna possibilità edificatoria, neanche quella legata ad esigenze derivate dalla attività agricola o di servizi di pubblica utilità.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati con apposita simbologia sulle tavole (case sparse), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico sanitario, tecnologico e funzionale, restauro conservativo e ristrutturazione dei volumi esistenti.

E' consentito l'utilizzo di aree ricadenti in ambito non urbanizzabile come giardini se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni, tale uso dovrà avvenire nel rispetto dell'andamento altimetrico esistente.

E' consentito l'utilizzo di aree ricadenti in ambito non urbanizzabile per la realizzazione di opere di urbanizzazione (strada di accesso collegamento ai sottoservizi) al servizio di edifici da realizzarsi sulla base delle previsioni del PGT, qualora il lotto edificabile risulti intercluso all'atto di approvazione del presente PGT. Dette opere dovranno essere realizzate in modo da occupare la minor superficie possibile in base allo stato dei luoghi, camminamenti e strade di accesso dovranno essere realizzati con pavimentazioni totalmente drenanti.

Art. 18 – AAE ambito agricolo di coltivazione ed edificazione

Caratteristiche

Ricadono in tale ambito parti di territorio interessate da aree agricole, prato, seminativo, ecc.

Obiettivi

Mantenimento delle caratteristiche dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno;

- il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di antiparassitari e concimi chimici;
- il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione di sentieri percorsi che connettono l'ambito del tessuto urbano consolidato con le superfici boscate, favorendo la fruizione collettiva del territorio attraverso un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;

il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole mediante il ripristino di presenze vegetazionali significative e storiche (alberi isolati, siepi interpoderali) salvaguardando e sottolineando le situazioni di margine margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;

Destinazioni d'uso

principale: agricola

non ammesse: residenziale, produttiva, commerciale e terziaria.

Sono ammesse le recinzioni nel caso di lotti edificati per una superficie pertenziale pari a massimo 3 volte la superficie dell'edificio.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

Parametri Urbanistici

I.s. = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo, qualora si verifichi quanto previsto dal comma 2 dell'art. 59 della L.R. 12/2005;

Non sono sottoposte a limite volumetrico le attrezzature e le infrastrutture produttive che non devono invece superare il rapporto di copertura (S.c.) del 5% dell'intera superficie aziendale e del 10% nel caso di realizzazione di serre.

La realizzazione di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 100 mt dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è fissata nella misura di:

- mt. 50,00 per strade provinciali o autostrade;
- mt. 10,00 per strade comunali o consorziali.

Attuazione degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione, funzionali all'attività agricola, compresi quelli di ampliamento, sono assentibili attraverso Permesso di Costruire rilasciato ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005; gli interventi sono subordinati all'accertamento da parte dell'amministrazione comunale della effettiva esistenza e dell'effettivo funzionamento della azienda agricola.

L'amministrazione comunale, prima di autorizzare l'edificazione valuta l'intervento proposto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, prescrivendo eventuali correttivi.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 59 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

Gli interventi finalizzati a modificare l'andamento del terreno connesso all'attività agricola è assentibile attraverso permesso di costruire.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, serre, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Le nuove costruzioni dovranno avere le caratteristiche sia tipologiche che materiali tipiche delle costruzioni rurali tradizionali.

I nuovi edifici, con qualunque destinazione funzionale, dovranno avere i fronti caratterizzati con elementi architettonici quali porticati e logge e materiali di finitura quali il mattone pieno facciavista, l'intonaco a civile tinteggiato e il legno.

Nel caso di realizzazione di edifici con sistemi prefabbricati, le finiture strene dovranno comunque rispettare le prescrizioni tipologiche e materiali del precedente capoverso.

Le aree pertinenziali degli edifici, quali strade e viali di accesso, piazzali e spazi di manovra in genere, non potranno essere asfaltati, la loro finitura superficiale dovrà essere realizzata con la stabilizzazione dei materiali inerti del sito.

Art. 19 – AAC ambito agricolo di coltivazione a valenza ambientale e paesaggistica

Caratteristiche

Ricadono in tale ambito le parti di territorio interessate da aree agricole destinate a parco naturale/agricolo, prato, seminativo, ecc. considerate di valenza ambientale e paesaggistica

Obiettivi

Mantenimento delle caratteristiche dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno;

- il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di antiparassitari e concimi chimici;
- il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione di sentieri percorsi che connettono l'ambito del tessuto urbano consolidato con le superfici boscate, favorendo la fruizione collettiva del territorio attraverso un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole mediante il ripristino di presenze vegetazionali significative e storiche (alberi isolati, siepi interpoderali) salvaguardando e sottolineando le situazioni di margine margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;

Destinazioni d'uso principale: agricola

non ammesse: residenziale, produttiva, commerciale e terziaria.

Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica, nel caso di specifiche e documentate esigenze si possono autorizzare recinzioni vegetali.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

Parametri Urbanistici

Le aree ricadenti nell'ambito AAC possono essere considerate ai fini edificatori residenziali o produttivi delle aziende che potranno essere realizzati nelle zone AAE secondo i seguenti parametri:

I.s. = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo, qualora si verifichi quanto previsto dal comma 2 dell'art. 59 della L.R. 12/2005;

Non sono sottoposte a limite volumetrico le attrezzature e le infrastrutture produttive che non devono invece superare il rapporto di copertura (S.c.) del 5% dell'intera superficie aziendale e del 10% nel caso di realizzazione di serre.

Tipologie edilizie

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi edificazione o sovrastruttura.

Art. 20 – AAV ambito agricolo a vivaio

Caratteristiche

Ricadono in tale ambito parti di territorio interessate da piantagioni a vivaio.

Obiettivi

Mantenimento delle caratteristiche dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno;

- il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di antiparassitari e concimi chimici;
- il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione di sentieri percorsi;
- il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole mediante il ripristino di presenze vegetazionali significative e storiche (alberi isolati, siepi interpoderali) salvaguardando e sottolineando le situazioni di margine con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;

Destinazioni d'uso principale: agricola

non ammesse: residenziale, produttiva, commerciale e terziaria.

Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica, nel caso di specifiche e documentate esigenze si possono autorizzare recinzioni vegetali.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

Parametri Urbanistici

Data la specificità dell'ambito, la valenza paesaggistica, la riconducibilità ad un'unica azienda produttiva e la notevole estensione del comparto, sulla base delle esigenze storiche si prevedono i seguenti parametri totali:

- 450 mc totali per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo, qualora si verifichi quanto previsto dal comma 2 dell'art. 59 della L.R. 12/2005;
- 2.000 mq totali per le attrezzature e le infrastrutture produttive;
- 10.000 mq totali per la realizzazione di serre.

Tali parametri assegnati all'intero ambito sono da considerarsi suddivisibili percentualmente in funzione delle quote di proprietà.

La realizzazione di stalle deve rispettare una distanza minima di 100 mt dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è fissata nella misura di:

- mt. 50,00 per strade provinciali o autostrade;
- mt. 10,00 per strade comunali o consorziali.

Attuazione degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione, funzionali all'attività agricola, compresi quelli di ampliamento, sono assentibili attraverso Permesso di Costruire rilasciato ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005; gli interventi sono subordinati all'accertamento da parte dell'amministrazione comunale della effettiva esistenza e dell'effettivo funzionamento della azienda agricola.

L'amministrazione comunale, prima di autorizzare l'edificazione valuta l'intervento proposto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, prescrivendo eventuali correttivi.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 59 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

Gli interventi finalizzati a modificare l'andamento del terreno connesso all'attività agricola è assentibile attraverso permesso di costruire.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, serre, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Le nuove costruzioni dovranno avere le caratteristiche sia tipologiche che materiali tipiche delle costruzioni rurali tradizionali.

I nuovi edifici, con qualunque destinazione funzionale, dovranno avere i fronti caratterizzati con elementi architettonici quali porticati e logge e materiali di finitura quali il mattone pieno facciavista, l'intonaco a civile tinteggiato e il legno.

Nel caso di realizzazione di edifici con sistemi prefabbricati, le finiture esterne dovranno comunque rispettare le prescrizioni tipologiche e materiali del precedente capoverso.

Le aree pertinenziali degli edifici, quali strade e viali di accesso, piazzali e spazi di manovra in genere, non potranno essere asfaltati, la loro finitura superficiale dovrà essere realizzata con la stabilizzazione dei materiali inerti del sito.

Art. 21 – AB ambito boschivo

Caratteristiche

Ricadono in tale ambito le parti di territorio comunale caratterizzate dalla presenza di aree boschive, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.

Obiettivi

Mantenimento delle caratteristiche dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno; manutenzione di sentieri percorsi che consentano la fruizione collettiva del territorio attraverso un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;

Edificazione

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permesso il restauro ed il risanamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Destinazioni d'uso non ammesse

Residenziale, produttiva, commerciale e agricola.

La zona è destinata alla coltura del bosco, coltivazione produttiva del legno, parchi urbani e intercomunali, sono esclusi tutte le altre tipologie di destinazione d'uso.

Disposizioni particolari

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata.

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

Gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".