

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

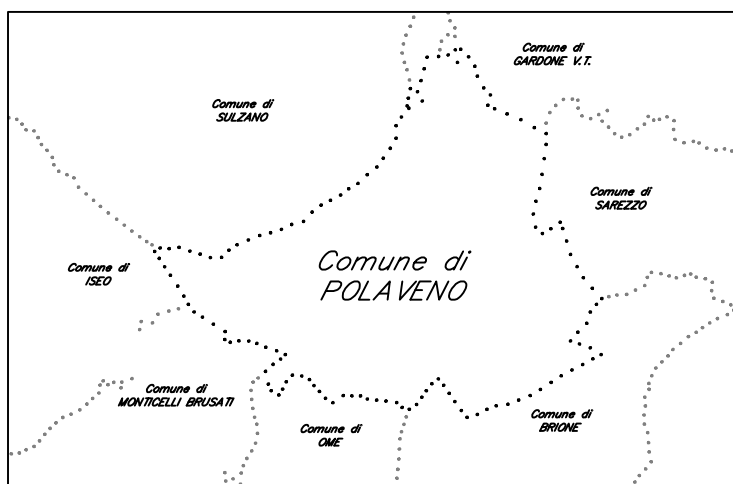


COMUNE DI POLAVENO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11.03.2005, n.12 e s.m.i.

QUADRO D'UNIONE E INQUADRAMENTO COMUNALE



PIANO DELLE REGOLE

PR 1.5

NORME TECNICHE ATTUATIVE

DATA:

FEBBRAIO 2011

DATA AGGIORNAMENTO:

OTTOBRE 2011

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

PIANI URBANISTICI

Progettista: Ing. Luca Campana
Collaboratori tecnici: Arch. Maria Borghetti
Ing. Cristina Cavaliere
Dott.ssa Lucia Mondini

PIANI DI SETTORE

Valutazione ambientale strategica: Dott.ssa Paola Antonelli
Studio geologico: Geol. Davide Martello

ADOZIONE C.C. CON
DELIBERA

n. 18

DEPOSITO DEGLI ATTI
E PUBBLICAZIONE

dal 12/05/2011

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI

dal 10/07/2011

APPROVAZIONE C.C. CON
DELIBERA

n. 37

data 12/04/2011

al 10/07/2011

al 04/10/2011

data 04/10/2011

Studio tecnico ing. Luca Campana - Via dello Stadio, 45 - BRESCIA - tel. 030.2090369 fax 030.2096796

Titolo I: Disposizioni generali

Capo 1: Aspetti normativi

Art. 1. Riferimenti normativi

Art. 2. Finalità delle norme

Art. 3. Ambito d'applicazione della normativa di P.G.T.

Capo 2: Definizioni

Art. 4. Definizione degli interventi edilizi

Art. 5. Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi

Art. 6. Modalità d'attuazione del P.G.T.

Art. 7. Destinazione d'uso

Art. 8. Definizione, parametri ed indici edilizi

Art. 9. Ulteriori specificazioni e chiarimenti in merito ai parametri ed indici edilizi

Art.10. Edificabilità ed opere d'urbanizzazione

Titolo II: Ambiti urbanizzati consolidati e di trasformazione

Capo 1: Disposizioni generali

Art. 11 – Suddivisione del territorio comunale in ambiti

Art. 12 – Efficacia delle norme di P.G.T.

Capo 2: Ambiti residenziali consolidati e di trasformazione

Art. 13 – Zone T.U.C.”A” – Centri storici

Art. 14 – Ambiti consolidati residenziali esistenti a alta densità T.U.C. “R2”

Art. 15 – Ambiti consolidati residenziali esistenti ad media densità T.U.C. “R1”

Art. 16 – Ambiti residenziali di trasformazione soggetti ad intervento preventivo “A.T.R.”

Capo 3: Ambiti per attività produttive consolidati e di trasformazione

Art. 17 – Ambiti consolidati per attività produttive T.U.C. “P”

Art. 18 – Ambito produttivi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo “A.T.P.”

Capo 4: Schede tecniche per ambiti soggetti a previsioni specifiche

Art. 19 – Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Titolo III: Ambiti non soggetti a trasformazione

Capo 1: Aree destinate all'agricoltura

Art. 20 – Aree agricole e complementari

Art. 21 – Area “E1” agricola prativa

Art. 22 – Area “E2” boschiva

**Capo 2: Aree di salvaguardia, aree a verde privato ed aree di rispetto
non soggette a trasformazione urbanistica**

Art. 23 – Aree di salvaguardia

Art. 24 – Verde privato parchi giardini

Art. 25 – Zone di rispetto – ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Titolo IV: Disposizioni particolari

Capo 1: Norme speciali

Art. 26 – Sottotetti

Art. 27 – Norme speciali per i distributori di carburante

Art. 28 – Norme speciali per gli edifici alberghieri

Art. 29 – Norme speciali per discoteche e sale da ballo

Capo 2: Norme per impianti tecnologici

Art. 30 – Cabine di trasformazione dell’energia elettrica (pubbliche e private)

Art. 31 – Elettrodotti ad alta tensione (132/220/380 ku)

Art. 32 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Capo 3: Ulteriori disposizioni

Art. 33 – Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate

Art. 34 – Insegne pubblicitarie

Art. 35 – Servizi pubblici o di uso pubblico e nuclei storici

Art. 36 – Depositi attrezzi da giardino

Art. 37 – Recinzioni – cortili – separazione proprietà

Art. 38 – Conservazione e creazione di percorsi ciclabili e pedonali, tutela dei manufatti

Art. 39 – Disposizioni particolari per il completamento, allargamento e/o
prolungamento di strade comunali

Art. 40 – Spazi per raccolta rifiuti solidi urbani

Art. 41 – Aree demaniali

Art. 42 – Ambiti d’interesse o di rischio archeologico

Art. 43 – Ambiti per installazioni impianti per la produzione di energia da FER

Art. 44 – Costruzioni in aderenza o in appoggio

Art. 45 – Aree di tutela e di salvaguardia delle risorse idriche

Titolo IV: Recepimenti e deroghe

Capo 1: Recepimenti

Art. 46 – Recepimento dello studio geologico idrogeologico e sismico e delle fasce di tutela del Reticolo idrico minore e del Piano cimiteriale comunale

Art. 47 – Recepimento Paesistico Comunale (componente paesistica del P.G.T.) ed esame paesistico dei progetti

Art. 48 – Recepimento Valutazione Ambientale Strategica

Capo 2: Deroghe

Art. 50 – Deroghe

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Titolo I: Disposizioni generali

Capo 1: Aspetti normativi

Art. 1. Riferimenti normativi

1. Ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i. il piano delle regole:
 - a) Definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57 comma 1 lett.b) della L.R. 12/05 e s.m.i.;
 - e) Individua:
 - e.1) Le aree destinate all'agricoltura;
 - e.2) Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - e.3) Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei d'antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) o per i quali s'intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, (con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lett.b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso d'eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità d'intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
- a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) Rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) Altezze massime e minime;
 - e) Modi insediativi che consentano continuità d'elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) Destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) Interventi d'integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
 - h) Requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali locali;
 - i) Requisiti d'efficienza energetica.
4. Il piano delle regole:
- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - a.1) Detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo capo 1;
 - a.2) Recepisce i contenuti dei piani d'asestamento, d'indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti (articolo 47 e 48 L.R. 5 Dicembre 2008, n.31 e s.m.i.);
 - a.3) Individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
 - b) Per le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri d'adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesaggistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c) Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2. Finalità delle norme

1. Le presenti Norme d'Attuazione completano ed integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, di cui posseggono l'identica efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia. Le previsioni contenute nella normativa specifica per eventuali ambiti strategici (quali parte integrante eventualmente previsti nel Documento di Piano) e concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri edilizi ed urbanistici, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

Art. 3. Ambito d'applicazione della normativa di P.G.T.

1. Ai sensi dell'articolo 7 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, la normativa di P.R.G. (tavole grafiche e norme d'attuazione) si applica a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Con la nuova L.R. n°12/05 e s.m.i. la normativa di P.G.T. (tavole grafiche e norme d'attuazione) relativa al piano delle regole si applica a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in ambito di tessuto urbano consolidato. Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le norme inerenti alla zona interessata dal progetto, debbono essere osservate sia nella redazione dei piani particolareggiati d'esecuzione ai sensi dell'articolo 13 e seguenti della legge urbanistica nazionale, sia di piani di lottizzazione, sia nella stesura di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento di qualsiasi genere d'edifici o recinzioni, nonché l'esecuzione d'opere d'urbanizzazione. Per gli edifici esistenti in contrasto con gli indici, prescrizioni e destinazioni delle singole zone, potranno essere ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva la specifica normativa della zona E agricola.

Capo 2: Definizioni

Art. 4. Definizione degli interventi edilizi

1. a) Interventi di manutenzione ordinaria;
b) Interventi di manutenzione straordinaria;
c) Interventi di restauro e risanamento conservativo;
d) Interventi di ristrutturazione edilizia;
e) Interventi di nuova costruzione;

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. Per la specifica descrizione e definizione degli interventi edilizi vale quanto indicato all'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal T.U. D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e s.m.i..

Art. 5. Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi

1. La ristrutturazione d'edifici esistenti è ammessa, nei casi non esclusi ai commi successivi, come definita dal precedente articolo 4 e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
 - a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.G.T.;
 - b) che il progetto di trasformazione non comporti un aumento del volume utile preesistente inteso come volume fisico e non come volume calcolato secondo i disposti del successivo articolo 8.

Agli effetti del calcolo dei volumi utili preesistenti per la ristrutturazione non saranno computate le rimesse esterne al fabbricato e le parti accessorie di cui non sia stata autorizzata l'edificazione anche in sanatoria. Inoltre non sono considerati volumi per la ristrutturazione i corpi di fabbrica quali, campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, tralicci d'elettrodotti camini, torri di raffreddamento, d'esalazione e depurazione, silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.
2. La trasformazione o la riconversione di edifici industriali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli a diversa destinazione d'uso ove ammissibile in base alle norme di zona, può avvenire solo attraverso Piani Attuativi (P.A.) nei quali si definirà la nuova redistribuzione e quantità volumetrica ammessa compatibile, nuove altezze massime e nuovi parametri edilizio-urbanistici da concertare preventivamente con l'A.C..
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione di P.A..
4. Per restauro d'insieme: per tutti gli interventi sull'esistente, relativi ad edifici anteriori all'anno 1900 è facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche specifiche e puntuali in loco.
5. Per interventi di restauro e risanamento conservativo: per elementi estranei all'organismo edilizio s'intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri storico, architettonico e storico ambientali dell'edificio.

6. Per ricostruzione: s'intende l'operazione congiunta della demolizione e ricostruzione di uno o più edifici con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti.
7. Per riconversione: s'intende la trasformazione di un edificio o complesso di edifici con destinazione non compatibile con la zona di P.G.T. in edifici compatibili con le destinazioni di zona. Tali interventi sono subordinati alla formazione di P.A..
8. Per ampliamento: s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume.
9. Per sopraelevazione: s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
10. Ogni intervento edilizio – urbanistico comportante la creazione di nuove volumetrie per valori superiori a mc.2.500,00 (per dest. residenziale) o superiori a 2.500,00 mq di Slp (per altri tipi di destinazioni diverse da quella residenziale) dovrà necessariamente essere definito attraverso permesso di costruire convenzionato.
11. Successivamente all'approvazione definitiva del P.G.T., il comune procederà all'approvazione ed aggiornamento del Regolamento Edilizio che conterrà:
 - a) Le agevolazioni per la realizzazione dei sistemi di risparmio energetico nell'edilizia residenziale che potranno consistere in:
 - a.1 riduzione degli oneri di urbanizzazione;
 - a.2 agevolazioni nel computo dei volumi per la realizzazione o adeguamento dell'organismo edilizi;
 - b) I tempi di classificazione energetica e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente del Comune a seconda della destinazione d'uso o del consumo energetico teorico o effettivo;
 - c) Le diverse fasce di classificazione energetica degli edifici e i relativi incentivi secondo le normative vigenti in materia e le indicazioni precedenti.
 - d) Il regolamento può altresì prevedere anche la costituzione di un'apposita commissione per la definizione degli interventi da attuare, per il monitoraggio delle pratiche di certificazione energetica e per la stesura di rapporti periodici di informazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6. Modalità d'attuazione del PGT

La pianificazione comunale si attua ai sensi dell'articolo 6 e succ.vi della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche nazionali.

Art. 7. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

a) Destinazione principale: residenziale

a.1) Residenza

a.2) Destinazioni complementari/compatibili:

Esercizi commerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino a livello dimensionale nelle medie strutture di tipo MS1, di somministrazione d'alimenti e bevande ed attività paracommerciali; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di piccolo artigianato (camiciaio – parrucchiere – lavasecco – calzolaio, etc.), di formazione e istruzione; sedi d'associazioni di natura culturale, sociale-politica e simili, e religioso-cattolico; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e d'interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

a.3) Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b) Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

b.1) Uffici, banche, studi professionali;

Sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili, e religioso-cattolico; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;

Attività ricettive ed esercizi per la somministrazione d'alimenti e bevande di tutte le categorie dimensionali;

Attività logistiche;

Esercizi di vicinato;

Ove non specificatamente previsto medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq);

b.2) Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e d'istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e d'interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

b.3) Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b.4) Tipologie Commerciali:

Quelle previste dalla DGR 04/07/2007 n°8/5054 e s.m.i. e comunque:

ESERCIZI DI VICINATO: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150,00 mq.;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA MS1 (I°livello): gli esercizi aventi superficie superiore a 150,00 mq e fino a 600,00 mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA MS2 (II°livello): gli esercizi aventi superficie superiore a 600,00 mq e fino a 1.500,00 mq;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, ovvero oltre i 1.500,00 mq;

CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono d'infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

c. Destinazione principale: produttivo:

c.1) Industria e artigianato;

Officine;

Magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;

Depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

c.2) Destinazioni complementari/compatibili:

Uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia d'interesse più generale, laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e d'interesse pubblico locali, urbani e territoriali, la destinazione intesa come spaccio dei prodotti strettamente legati all'attività produttiva.

c.3) Destinazioni non ammissibili:

- a) Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto. Inoltre non sono

ammesse le attività industriali – ritenute nocive e dannose – per industrie di prima classe (rif. art.216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i. ovvero contenute nell’elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i. punto c) di cui ai numeri 5-8-12-13-15-16-19-23-25-26-27-28. E’ comunque facoltà dell’Amministrazione Comunale valutare, (prima della disamina/approvazione della relativa pratica edilizia), la possibilità di escludere dall’ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Polaveno.

d. Destinazione principale: agricola:

d.1) Strutture per la conduzione del fondo;

Residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda;

Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile e secondo gli articoli 59 e 60 della L.R.12/05 e s.m.i.;

Stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli.

d.2) Destinazioni complementari/compatibili:

Residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e d’istruzione; sedi d’associazioni di natura culturale, sociale, politica, religioso-cattolica; destinazioni a servizi pubblici e d’interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

d.3) Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: servizi pubblici e d’interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

e.1) Per l’istruzione e la formazione;

Culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;

Religioso Cattolico;

Tempo libero, ricreazione, sport;

Parchi e giardini pubblici;

Cimiteri;

Quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti;

Commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;

Piazze;

Aree per spettacoli viaggianti;

Isole pedonali e percorsi ciclopedonali;

Viabilità, mobilità e linee di trasporto;

Piattaforme ecologiche;

Piattaforme per la distribuzione delle merci;

Ostello/ospedale animali;

Servizi zootecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;

Servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

e.2) Destinazioni complementari/compatibili:

Residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

Limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi;

Sedi d'associazioni di natura culturale, sociale;

e.3) Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, d, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e.4) La realizzazione di edifici di culto in generale dovrà prevedere la preventiva concertazione e condivisione con l'A.C. di idonee soluzioni progettuali in termine di viabilità, parcheggi, normative di ordine pubblico, igiene, antincendio e sicurezza in genere ai fini della tutela ed incolumità pubblica e/o privata.

La non preventiva approvazione di un piano generale di sicurezza e tutela pubblica esclude la possibilità di intervento edilizio per edifici religiosi e /o di culto.

2. Per gli interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali d'ogni destinazione sono valutate:

- a) Per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- b) Per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- c) Per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

3. La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

4. Ai sensi dell'articoli 51 e 52 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., la normativa specifica del P.G.T. indicherà le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

Art. 8. Definizione, parametri ed indici edilizi

Per tutte le definizioni, parametri ed indici urbanistici si rimanda e rinvia integralmente a quanto inserito ed indicato all'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

Art. 9. Ulteriori specificazioni e chiarimenti in merito ai parametri ed indici edilizi

1. VOLUME:

a) è considerato volume:

Tutti i volumi fuori terra, nonché le parti di volume interrato e non interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali ed attività produttive.

b) non è considerato volume:

b.1) il coronamento dell'edificio ed i volumi tecnici calcolati al di sopra delle altezze massime. Si considerano volumi tecnici quelli definiti dalla circolare dei LLPP 31 Gennaio 1973, n°2474 e s.m.i.;

b.2) i locali accessori al servizio della residenza. I locali accessori al servizio della residenza sono i box, i ricoveri o autorimesse per autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, ecc.;

b.3) le autorimesse e gli accessori esistenti fuori terra con altezza inferiore a mt. 3,00 calcolata all'estradosso del punto di copertura più alto, e nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc di edificio residenziale principale; mentre gli accessori esistenti superiori a mt 3,00 di altezza sono conteggiati sia come superficie coperta che come volume;

b.4) gli aggetti aperti che non superino i metri 2,00 dal filo della parete d'ambito; i portici asserviti ad uso pubblico se hanno una larghezza minima di mt 2,00 e sono conformi alla normativa

sull'eliminazione delle barriere architettoniche; lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali (vincolati all'uso comune) e degli edifici su "pilotis";

b.5) i sottotetti quando non siano computabili nell'altezza del fabbricato;

b.6) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni industriali ad un solo piano.

2. DISTANZE

a) Ds1 – Arretramento dalle strade

E' la distanza minima misurata in proiezione ortogonale, della superficie coperta entro e fuori terra, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati), banchine o scarpate, spazi di parcheggio pubblico.

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque di uso pubblico. Si recepiscono le indicazioni e/o le prescrizioni migliorative in tema ambientale di mitigazione e compensazione indicati nello studio di V.A.S..

Le distanze minime indicate per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o stabiliti dal nuovo codice della strada e/o dal piano traffico provinciale approvato nel settembre 2007 e s.m.i. .

Ove invece esistano costruzioni allineate, in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle strade stesse, potrà essere imposto alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello prescritto, e cioè fino all'allineamento in atto.

La distanza dalle strade Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del piano traffico provinciale approvato nel settembre 2007 e s.m.i. e del N.C.S. sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del centro abitato (come individuato in base al D.Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti. Sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di zona, e comunque mai inferiore a metri 3,00 in caso di:

Sopralzo, recupero dei sottotetti e ampliamenti di fabbricati esistenti mantenendo le attuali distanze e previo assenso dei confinanti.

b) Ds2 – Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione ortogonale, della superficie coperta, dai confini del lotto edificabile o dalle aree pubbliche di P.G.T, P.L. o P.P. Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona quando:

- b.1) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, fermo restando il rispetto della Ds3;
- b.2) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza media non sia superiore a mt. 2,50 e l'altezza massima al colmo non sia superiore a metri 3,00 e previo assenso del confinante per le zone a destinazione residenziale, ad esclusione della zona di antica formazione (centri storici).
- b.3) Per le costruzioni interrato si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente in merito nonché quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze da confini.

c) Ds3 – Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione ortogonale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio.

Vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità supera i 2/3 della larghezza e comunque sia superiore a mt. 4,00. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 02/04/68 n°1444; ove non compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico – sanitari, di edifici già in aderenza, nel rispetto delle altezze di zona.

Non si intendono fronteggianti o antistanti gli edifici che non hanno tratto reciprocamente antistante, ossia, quando le linee di prolungamento ideale, in linea retta, del filo esterno del loro perimetro non incontrano le loro rispettive facciate.

Le rimesse completamente interrate di pertinenza dell'edificio principale possono essere realizzate in confine.

c.1) Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

c.2) Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici e salvo a quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze per costruzioni interrate.

- c.3) Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche o simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente in merito e dalle distanze previste dal Codice Civile.
- c.4) Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m.2,00 nonché le lesene e i marcapiano di sporgenza inferiore a 25 cm e gli spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di “cappotti termici” tali da determinare spessori finiti delle murature superiori a cm 25 e inferiori comunque a 50 cm.
- c.5) Per quanto riguarda la costruzione accessoria di nuova realizzazione (autorimessa-lavanderia-serra-piccoli ripostigli o simili) condizione fondamentale è che l'altezza media non sia superiore a mt. 2,50. In tale circostanza, qualora le predette costruzioni sorgessero distaccate dalla costruzione principale o da altre costruzioni, il distacco non può essere inferiore a mt.4,00. Il suddetto punto c.5 è finalizzato a definire, per le costruzioni accessorie, le distanze dai confini ed i distacchi tra le costruzioni accessorie e gli edifici dei lotti confinanti.
- c.6) Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche potranno essere ammesse distanze (Ds1-Ds2-Ds3), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

3. AREA EDIFICABILE

Per area edificabile deve intendersi l'area di pertinenza delle costruzioni, comprese le eventuali fasce di rispetto con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT.

Ulteriori precisazioni:

- nel caso di lotto singolo fronte strada caratterizzato da destinazione residenziale, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria si considera tutta la superficie del lotto anche se necessari arretramenti edificatori determinati dal N.C.S. e/o dalla normativa vigente in materia;
- nel caso di lotto singolo caratterizzato da porzione di area a destinazione residenziale e porzione di area ad altra destinazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria si considera la porzione di area individuata come residenziale;
- nel caso di lotto caratterizzato da porzione di area a destinazione residenziale e porzione di area ad altra destinazione, si precisa che se la retinatura dell'area edificabile è collocata sotto la retinatura dell'area di rispetto (p.e. stradale), ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria si considera l'intero lotto;

-nel caso di aree di nuova trasformazione caratterizzate da intervento preventivo (P.A.), ai fini della capacità edificatoria si considera l'intera area del comparto.

4. Definizione di portico: “si intende per portico o porticato una superficie a piano terreno e/o a livello stradale (se ai piani superiori trattasi di loggia), comunque coperto con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre, dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne, pilastri o setti murari”).

Art. 10. Edificabilità ed opere d'urbanizzazione

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- a) I casi che si avvalgono di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'A.C.;
- b) I casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a proprie cure e spese, contestualmente all'edificazione secondo i disposti della normativa vigente in materia – D.Lgs 163/2006 e s.m.i., Codice degli Appalti – e del suo regolamento di attuazione, nonché a quanto previsto all'art. 45 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i..

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del P.G.T., l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal P.G.T. per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3. Il Piano di Governo del Territorio individua mediante appositi elaborati grafici:

- a) I principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:
 - a.1 funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti di sottosuolo, pozzi e dei cimiteri;
 - a.2 tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. ed i vincoli di previsione da parte del P.G.T.) per corsi d'acqua, i valori ambientali e storici, i valori panoramici o i coni di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista, e partecipano come aree inedificabili e pertinenziali.

Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona e di legge;

4. I limiti di contenimento dell'edificabilità relativi ad alcune aree (ambiti ad attrezzature e servizi, ambiti produttivi, ambiti agricoli, ambiti per servizi tecnologici) in cui si attua l'edificabilità, è prevista dalle norme relative.

Le aree che per limitata dimensione, per conformazioni planimetriche irregolari o per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato tale per cui sia compromessa la disponibilità volumetrica consentita dal PGT, possono essere assoggettate direttamente a uno strumento attuativo (P.R., P.I.I) che definisca le distanze dai confini delle strade nel rispetto del D.M. n° 1444/68.

5. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

6. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e nelle aree di trasformazione anche dello standard aggiuntivo di qualità, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Nel caso di standards aggiuntivi di qualità è possibile regolare l'esecuzione di opere attraverso convenzionamenti. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico – economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

7. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa (costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche: acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete telefonica, rete del gas) accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi, in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

8. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: Definizione

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono relative alle opere identificate dall'articoli 44 comma 3 e 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

9. Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

Titolo II: Ambiti urbanizzati consolidati e di trasformazione

Capo I: Disposizioni generali

Art. 11. Suddivisione del territorio comunale in ambiti

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in ambiti. Per ogni ambito sono successivamente precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite. Nella seguente tabella vengono riepilogati gli ambiti previsti dal nuovo PGT:

AMBITO	CARATTERI GENERALI	DESTINAZIONI
Nuclei di antica formazione	Centro storico del capoluogo e delle frazioni di Gombio e S.Giovanni; si caratterizza per complessi o edifici storici anche di valore urbanistico ed architettonico. Le destinazioni attuali sono con prevalenza di tipo residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale ed urbano.	Residenziale e commerciale per servizi pubblici e di interesse pubblico locale, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e relative destinazioni complementari e compatibili fermo restando la verifica di compatibilità in riferimento ai valori ambientali, storici e di accessibilità.
Ambiti residenziali consolidati	Ambito consolidato residenziale esterno al centro storico a media od alta densità. Interessa le zone di prima espansione post-bellica e degli anni 60/70/80 che riguarda l'edificazione e l'urbanizzazione esistente con edifici anche pluripiano.	Quelle generali di ambito prevalentemente residenziale
Ambiti consolidati per attività produttive	Le parti del territorio inserite nel piano delle regole che interessano gli insediamenti produttivi/artigianali o ad essi assimilati	Quelle generali per impianti industriali/artigianali/produttivi
Aree destinate all'agricoltura	Le parti del territorio destinate ad uso agricolo e disciplinate sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio	Agricola, ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili. Le destinazioni complementari

	qualità di importante componente del paesaggio	e compatibili. Le destinazioni complementari e compatibili sono ammesse solo con il riuso di edifici di origine agricola esistenti alla data di adozione del presente Piano. Per le destinazioni complementari vale la definizione di cui alla L.R.12/05 e s.m.i..
Ambiti destinati ad attrezzature e servizi	Le parti del territorio destinate alle aree di utilizzo pubblico per attrezzature e servizi di interesse locale e sovracomunale	
Ambiti di rispetto	Le zone di arretramento edificatorio quali le zone di rispetto stradale, cimiteriale, impianti tecnologici, pozzi idrici per uso potabile, verde privato	Ambiti normalmente non soggetti a trasformazione urbanistica
Ambiti soggetti a trasformazione e urbanistica	Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica vengono destinati alle edificazioni	Edificazione a prevalenza residenziale e limitatamente a produttivo di nuova formazione

Art. 12. Efficacia delle norme di PGT

1. Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di individuazione di ambiti da assoggettare a Piani di Lottizzazione la perimetrazione si intende attuata sulle proprietà; per le proprietà che vengono ricomprese marginalmente e solo parzialmente per percentuali inferiori al 2% della superficie di lottizzazione si devono intendere escluse dall'ambito e la loro inclusione è da imputare all'errore del supporto cartografico e di tracciamento.

Capo 2: Ambiti residenziali consolidati e di trasformazione

Art.13. Zone T.U.C."A" – Centri storici

Per tali ambiti valgono le specifiche norme tecniche allegate al presente P.G.T. ed inserite all'interno del piano paesistico comunale ed in appositi fascicoli e schede, e suddivisi in gruppi in base alla classificazione degli interventi oltre alle presenti norme generali e particolari.

1. CENTRO STORICO - CHIESE ED EDIFICI STORICI SPARSI

E' costituito dal nucleo antico del Capoluogo nonché dai nuclei antichi delle frazioni di Gombio e S.Giovanni.

In questi ambiti gli interventi edilizi sono possibili secondo le modalità seguenti:

-gli interventi edilizi sono possibili solo entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate per ogni edificio in relazione alle diverse categorie tipologiche ed alle modalità d'intervento.

Le aree attualmente inedificate non potranno essere occupate da nuovi edifici mediante singole concessioni. Le aree A e gli edifici antichi e di valore testimoniale, ove previsto, ricadono in Zona di Recupero (ai sensi della L. 5 Agosto n. 457 articoli 27 e succ.vi) del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso anche in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

2. NORME GENERALI

In tutti gli interventi sia di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione o di piano di recupero relativi ai tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali superstiti, in particolare:

- a) delle volte in muratura a crociera, a vela, a botte o simili, tranne comprovati casi nei quali si evidenziano ragioni igienico – sanitarie;
- b) dei portali in pietra o degli aggetti a balcone;
- c) dell'apparato decorativo originario;
- d) i portici individuati nelle tavole potranno essere tamponati solo con elementi in ferro vetro o legno e vetro, impostati al filo interno dei pilastri;
- e) nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie, è ammissibile la destinazione abitativa dei locali con altezze interne

medie preesistenti non inferiori a mt. 2.40 e con rapporti aereoilluminanti minimi non inferiori ad 1/10. Per il recupero dei sottotetti valgono le norme così come aggiornate—ai sensi della L.R. 27 Dicembre 2005, n° 20- della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e comunque:

- e.1) gli edifici indicati nelle tavole delle tipologie edilizie del Piano delle Regole con decreto di vincolo (*simbolo grafico di legenda: cerchietto inscritto in quadrato*) sono esclusi dal recupero dei sottotetti;
- f) tutti gli spazi interni (es.corti) ed esterni (es. aie, giardini, verdi privati) attualmente inedificabili devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di piano. Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e quindi modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi.
- g) E' in ogni caso vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere spazi liberi senza aver preventivamente ottenuto il relativo permesso di costruire riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
- h) E' sempre possibile realizzare al piano terra degli edifici ricoveri per autovetture e motocicli con accesso dalla parte della corte interna ad esclusione degli edifici individuati come chiese-santelle-torri campanarie e come edifici monumentali e/o di alto pregio architettonico-storico-decorativo.
- i) Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove esistenti in pietra o acciottolato devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini; per i marciapiedi in particolare si prescrive l'uso di lastre lapidee di arenaria o altra pietra in lastra eventualmente già presente nei nuclei di antica formazione.
- l) Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente (demolizioni delle superfetazioni) aggiunti in epoca recente (indicativamente dopo gli anni sessanta) prive di valore storico, artistico ed ambientale ed eventuale ricollocazione dei volumi se non in contrasto con quanto previsto nelle singole schede. Nel caso di ricomposizione della facciate degli edifici del nucleo di antica formazione è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.
- m) Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere sostituite con impianti interrati o incassati o sottotraccia. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.
- n) Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterrate o completamente occultate alla vista.

- o) Le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati dovranno escludere piastrelle di cemento naturale, di asfalto, di bitume, getti e battuti di calcestruzzo, mentre le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate.
- p) La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un terreno anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.
- q) Nei giardini pubblici sono consentiti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini.
- r) Negli spazi a verde privati le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate.
- s) Sino all'adozione e approvazione del piano del colore comunale che non detti particolari norme sugli elementi seguenti valgono le seguenti indicazioni:
 - s.1) i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno o materiale ad effetto estetico-visivo tipo legno; per le aperture dei negozi è ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in ferro o alluminio brunito opaco;
 - s.2) l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante o persiane in legno o materiale ad effetto estetico-visivo tipo legno;
 - s.3) i parapetti di logge e balconi dovranno essere in legno o in ferro preferibilmente antico a disegno semplice;
 - s.4) le pitturazioni dovranno essere di tipo tradizionale (sono esclusi i rivestimenti plastici);
 - s.5) le gronde dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacato od in legno;
 - s.6) le coperture dovranno essere inclinate e protette con coppi in cotto.
- t) Negli interventi di ristrutturazione vanno mantenuti e lasciati a vista tutti i contorni, le banchine, i portali risultanti in pietra o mattoni.

Anche le colonne, gli archi e i volti dei porticati vanno mantenuti.

Per i balconi, tutti quelli realizzati in pietra vanno conservati e mantenuti, mentre quelli in legno possono essere sostituiti sempre con lo stesso materiale.

Le ringhiere e inferiate in ferro battuto vanno mantenute.

Debbono essere preservate e lasciate a vista anche tutte quelle pietre disposte intenzionalmente sugli angoli delle case.

Nel caso di ristrutturazioni, ricostruzioni o ampliamenti, è richiesto l'uso del legno per gronde e balconi; per quest'ultimi è ammessa la realizzazione anche con lastre di pietra e ringhiere in ferro;

serramenti in legno con scuranti in griglie o ante, coperture in coppi e comignoli in pietra o rasopietra e cotto.

- u) Nelle zone T.U.C.”A” sono ammesse recinzioni con muri di altezza massima fino a 2,00 mt. con laterizio intonacato e tinteggiato o con pietra locale a vista debolmente legata; per particolari casi determinati da ragioni storico-artistiche è facoltà dell’amministrazione comunale, su parere conforme della Commissione edilizia e/o della Commissione del paesaggio, prescrivere altre altezze e/o altri tipi di recinzione.
- v) In via generale le destinazioni ammesse sono: residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per i servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali e relative destinazioni complementari e compatibili, con l’esclusione di altre destinazioni principali e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, permesso convenzionato, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie. Sono ammessi studi professionali, uffici, locali di ristoro, alberghi, servizi e attrezzature di interesse pubblico. Sono escluse quelle attività che per le lavorazioni svolte o le sostanze impiegate rientrano nell’elenco delle industrie insalubri e quindi non sono ammesse le attività industriali -ritenute nocive e dannose- per industrie di prima classe (rif. art.216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i. ovvero contenute nell’elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i. punto c) di cui ai numeri 5-8-12-13-15-16-19-23-25-26-27-28. E’ comunque facoltà dell’Amministrazione Comunale valutare, (prima della disamina/approvazione della relativa pratica edilizia), la possibilità di escludere dall’ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Polaveno.

Le diverse attività non dovranno inoltre compromettere le qualità ambientale dell’intorno dal punto di vista del decoro urbano (occupazione del suolo con macchinari, merci e manufatti vari).In tutte le categorie tipologiche in cui sono ammesse le destinazioni d’uso commerciale o terziario, l’attività commerciale al dettaglio deve intendersi limitata agli esercizi di vicinato.

3. PARAMETRI EDIFICATORI

- a. H1: nel caso di trasformazioni o nuove costruzioni: non superiore all’altezza degli edifici storici monumentali circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità); se in aderenza ad edifici della città di antico regime, non superiore all’altezza degli stessi; se discosti da edifici della città antica, non superiore all’altezza preesistente;

- b. $\mu t / \mu f$: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto nelle successive prescrizioni particolari;
- c. H2: pari all'esistente in caso di restauro o risanamento conservativo;
- d. Ds1: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano;
- e. Ds2: mt.5,00 nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni; negli altri casi quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni/confini;
- f. Ds3: mt.10,00, nel caso di demolizioni o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico – sanitarie e di risanamento urbanistico.
- g. Per le zone di antica formazione valgono comunque le prescrizioni contenute negli articoli 7-8-9 del D.M. 1444/68.
- h. In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie descritte dal rilievo grafico e fotografico. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione all'A.C. mediante predisposizione di relazione tecnica e disegni atti ad individuare e descrivere le parti crollate. Questa procedura dovrà essere attuata anche in caso di demolizioni parziali di parti pericolanti che si rendessero necessarie in corso d'opera.

4. CATEGORIE TIPOLOGICHE E DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE

A - CHIESE

Sono gli edifici speciali a carattere religioso

Destinazioni d'uso ammesse:

Qualora si richiedesse un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere utilizzati per attività culturali, scolastiche, musei o servizi di interesse collettivo.

B - CASE PADRONALI

Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate. Sono caratterizzati da eminenti pregi architettonici – decorativi – ambientali e con dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, della presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni di particolare valore architettonico e decorativo.

Destinazioni d'uso ammesse:

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora si presentasse la possibilità di mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere individuati come sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità a scala urbana. Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali che siano compatibili con le strutture edilizie esistenti.

C - RUSTICI DI CASE PADRONALI

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che sempre hanno avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tali corpi di fabbrica possono divenire patrimonio di godimento pubblico e pertanto sedi di servizi pubblici e di pubblica utilità. Possono avere una riconversione in residenza, in esercizi di vicinato, depositi, magazzini, non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo, prescritte dai rispettivi regolamenti, compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sugli edifici e spazi liberi del vecchio nucleo indicate dalle norme del PGT. E' ammessa la destinazione ricettiva previo preventivo Piano di Recupero.

D – CASA RURALE

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliare con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della cascina agricola lombarda.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta pluripiano) in corpi a L e a C.

I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. Sono ammesse attività terziarie, commerciali di vicinato, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2038 del Codice Civile ed alla legge n. 443 del 1985 e s.m.i.).

E - RUSTICI DI CASE RURALI

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tuttora destinati ad attività anche agricole, a stalle e fienili.

Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni attuali sono varie attività anche agricole o artigianali. Nella loro eventuale riconversione d'uso sono ammessi residenze, servizi alla residenza, attività terziarie, commerciali di vicinato, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2038 del Codice Civile ed alla legge n. 443 del 1985 e s.m.i.).

F - TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 INIZIO '900)

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica occupano lotti profondi, spesso in posizione di angolo negli isolati sorti. Non affacciano su corti interne di vaste dimensioni.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. E' ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio di vicinato ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2038 del Codice Civile ed alla legge n. 443 del 1985 e s.m.i.).

G - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.

Destinazioni d'uso ammesse:

Permane prevalentemente la destinazione in atto.

H - EDILIZIA POST-BELLICA E CONTEMPORANEA

Sono gli edifici costruiti in gran parte tra il 1950 ed oggi che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. E' ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio di vicinato ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2038 del Codice Civile ed alla legge n. 443 del 1985 e s.m.i.).

I- FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono quei capannoni o magazzini di modeste dimensioni che sono stati costruiti per fini artigianali o di piccola impresa familiare e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è artigianale. E' ammessa comunque la destinazione residenziale, terziaria (commercio di vicinato ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2038 del Codice Civile ed alla legge n. 443 del 1985 e s.m.i.). In caso di cambio di destinazione d'uso con opere l'H1 max non dovrà essere superiore all'altezza max di zona. La trasformazione o la riconversione di edifici artigianali può avvenire solo attraverso Piani Attuativi (P.A.) o P.I.I. nei quali si definirà la nuova redistribuzione e quantità volumetrica ammessa compatibile e nuovi parametri edilizio-urbanistici da concertare preventivamente con l'A.C..

5. MODALITA' DI INTERVENTO

Per le modalità di intervento negli ambiti di antica formazione T.U.C."A" valgono le norme di cui all'articolo 31 della legge 457/1978 e s.m.i. e dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Gli interventi edilizi che si possono effettuare nei nuclei antichi sono ordinati nella seguente successione:

A - CHIESE

Restauro monumentale

Sono soggetti a restauro monumentale gli edifici della città antica a carattere religioso.

Si prescrive la conservazione delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico od artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

B - CASE PADRONALI

Restauro tipologico

Il restauro tipologico è un intervento volto a conservare 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 compatibili.

Si prescrive in particolare:

- b.1) il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- b.2) la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, ecc.;
- b.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, cioè tutte quelle aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrante per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico-ambientali tradizionali (es. superfetazioni).
- b.4) Sono ammessi:
 - b.4.1) l'inserimento di impianti e di servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici e garantirne gli standard igienico-sanitari minimi (i servizi potranno essere anche ad areazione forzata qualora le caratteristiche tipologiche, lo rendano indispensabile);
 - b.4.2) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità senza alterazione di quote rispetto alle precedenti con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.);

- b.4.3) la modifica del distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze), ed a quelle portanti (solo per l'apertura di porte interne o per consentire collegamenti orizzontali tra vani) adeguatamente rinforzate e consolidate strutturalmente;
- b.4.4) la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale e ascensori) all'interno degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.). In particolari e specifici casi, su parere della commissione del paesaggio, potranno essere ammessi vani corsa ascensori anche in aderenza esterna al fabbricato sempre nel rispetto delle distanze e nel rispetto di un corretto inserimento estetico e visivo della struttura;
- b.5) Gli interventi dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate sia costantemente leggibile.

C - RUSTICI DI CASE PADRONALI

Risanamento conservativo.

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio.

Oltre a quanto previsto nel risanamento conservativo sono ammessi:

- c.1) il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorativi, ecc.);
- c.2) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- c.3) la formazione di aperture con larghezza non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie adeguatamente rinforzate e consolidate strutturalmente;
- c.4) l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura rispetto alla strada, senza la formazione di abbaini o tasche;

- c.5) la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro;
- c.6) per la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.

D – CASA RURALE

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- d.1) conservare gli elementi architettonici originali superstiti;
- d.2) non alterare i profili esistenti;
- d.3) rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente.
- d.4) Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:
- d.4.1) il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati);
- d.4.2) il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti (muri) solo nei casi di provata necessità;
- d.4.3) è consentito il recupero a parcheggio per gli esistenti rustici o accessori presenti sul lotto all'adozione del nuovo P.G.T.. Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno.

E - RUSTICI DI CASE RURALI

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento (con Piano di Recupero Convenzionato) quei fabbricati o parti di fabbricati attualmente rurali per i quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi delle parti non residenziali.

E' ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate , ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso tramite piano attuativo devono innanzitutto prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del nuovo P.G.T..

F - TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 INIZIO '900)

Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'articolo 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Per i casi di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:

- f.1) la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti,
- f.2) le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti.
- f.3) Le demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

G - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Sono consentiti gli interventi edilizi sottoelencati sui corpi accessori solo se ne è dimostrata la regolarità (sanatoria, condono, o altro titolo autorizzativo) o nel caso siano già indicati nelle tavole di piano:

- g.1) Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i. o demolizione con concessione singola per i corpi accessori.
- g.2) Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come corpi accessori.

H - EDILIZIA POST-BELLICA E CONTEMPORANEA

Per gli edifici costruiti in gran parte dopo la seconda guerra mondiale valgono le seguenti modalità di intervento.

- h.1) Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'articolo 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

- h.2) Per i casi di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:

- h.2.1) la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti;
- h.2.2) le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti;
- h.2.3) Le demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

I - FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero per attività produttive

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'articolo 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Per i casi di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:

- i.1) la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti;
- i.2) le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti;
- i.3) le demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a. Ogni edificio è suscettibile dell'intervento pertinente attribuitogli con la scheda specifica allegata ai documenti del PGT;
- b. Gli interventi modificativi di ricostruzione, di ricomposizione volumetrica e di riciclo del volume possono riutilizzare tutto il volume esistente purchè certificato dall'U.T.C. prima della demolizione. In ogni caso gli interventi di ampliamento non devono superare la densità fondiaria media di nucleo.
- c. Gli interventi di nuova costruzione su lotto edificabile, quando e se ammessi, a norma del D.L. 2/4/68 n° 1444 (art.7) non possono superare il 50 % della densità fondiaria media.

A tale scopo la densità fondiaria media calcolata sui nuclei è la seguente:

<u>NUCLEO</u>	<u>DENSITA' FONDIARIA</u>
ZOADELLO – BARDINELLI	3,60 mc/mq
CASTIGNIDOLO	3,80 mc/mq
POLAVENO – SAN GIOVANNI	3,20 mc/mq
GREMONE – GOMBIO	3,00 mc/mq
CODASSI – MARTINI – PIEZZONE	3,00 mc/mq

In tutti gli interventi si intendono fatti salvi i diritti di terzi

- d. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate salvo il verificarsi di reali pericoli e rischi per l'incolumità delle persone e la pubblica sicurezza;

- e. A meno di necessità documentate da parte dell'A.C. e connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- f. Nell'ambito di P.A., P.I.I. e Piani di Recupero potranno essere attuate modalità di intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientabile recuperabili;
- g. Nell'ambito di P.A., P.I.I. e Piani di Recupero potranno essere valutate anche soluzioni diverse, in tutto o in parte, arretrate dal filo stradale.
- h. Dalle prescrizioni del presente articolo sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (già L.1089/39);
- i. La demolizione con ricostruzione su diverso sedime, ove consentita, è ammessa a condizione che il nuovo edificio si sviluppi lungo l'allineamento grafico indicato nelle tavole grafiche. Le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento stradale indicato nelle tavole di Piano delle Regole, salva la possibilità di edificazione di Slp residua interna all'area e previa approvazione di un piano di recupero.
- l. Per altre norme integrative relative ai nuclei di antica formazione consultare le NTA del Piano Paesistico Comunale allegato e parte integrante del presente PGT.

7. ATTIVITA' EDILIZIA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- a) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1:20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200 compiutamente quotati;
- c) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- d) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;

- e) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
- g) rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.);
- h) progetto esecutivo in scala 1:50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- i) descrizione delle finiture interne ed esterne previste nel progetto;
- l) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani;
- m) fotografia o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- n) La documentazione di cui ai punti e)-g)-i) non è richiesta per interventi di minima entità o per edifici che non presentano interesse storico o architettonico.
- o) fotosimulazione dello stato di progetto con spaccati assonometrici-prospettici-tridimensionali
- p) relazione di impatto acustico nei casi previsti dalla L.R. 10 Agosto 2001, n.13 e s.m.i..
- q) consegna a fine lavori di idonea doc. fotografica rappresentante le facciate degli immobili così come realizzati.

Art. 14. Ambiti consolidati residenziali esistenti ad alta densità T.U.C. “R2”

1. Questi ambiti interessano, in prevalenza, il completamento o l'espansione moderna (completata) del paese in termini di edificazione e di urbanizzazione. Questi ambiti riguardano anche i Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati) o in fase di esecuzione per i quali valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgente al momento di adozione del presente documento. Alla scadenza della convenzione i suddetti P.A., qualora non completamente attuati, dovranno essere riadeguati alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente P.G.T. limitatamente alla parte non attuata con applicazione di indici e parametri edilizi ed urbanistici specifici di zona.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e sempre con i medesimi limiti, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato (max 150,00 mq. di slp). Fanno eccezione i locali nei quali alla data di adozione del presente P.G.T.

siano già autorizzate, con C.E. o PdC (anche in sanatoria), medie strutture di vendita con superficie superiore a tale limite; eventuali variazioni o spostamenti potranno essere effettuati solo con l'adozione di un P.d.R.. Sono anche ammessi artigianato di servizio, e servizi ed attrezzature di uso collettivo non nocivi non molesti di cui all'articolo 2083 del C.C. e alla legge 443/85 e s.m.i. che siano al servizio della residenza, nel rispetto del prevalentemente residenziale che deve essere comunque mantenuto almeno al 60 % dell'indice di utilizzazione fondiario.

2. Parametri edificatori:

- a. $H1$ = non superiore a quella preesistente per gli edifici esistenti; mt. 10,50 (max 3 piani f.t.) in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione;
- b. $\mu_f = 0,55$ mq/mq per demolizione e ricostruzione o nuova costruzione; le ricostruzioni sono ammesse nel rispetto dell'indice fondiario di zona o, nel caso la volumetria dei fabbricati preesistenti fosse superiore a tale indice, nel limite di detta volumetria esistente.
- c. $H2$ = mt. 1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;
- d. $Ds1$ = mt. 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti di sedime;
- e. $Ds2 = H/2$ o mai inferiore a mt 5,00;
- f. $Ds3$ = mt. 10,00;
- g. $Np = 1/mq$ 150 di verde filtrante;
- h. $Af = \%$ lotto a verde $\geq 30\%$ di Sf

3. Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente articolo 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente articolo 7, comma 1) per l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

4. Prescrizioni particolari:

- a) è ammessa la costruzione a confine con assenso del confinante (atto da registrarsi e trasciversi);
- b) per gli edifici esistenti è ammessa la sopraelevazione mantenendo le distanze dai confini attuali e nel rispetto dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria $\mu_f = 0,55$ mq/mq purché l'edificio

interessato non venga a superare l'altezza massima consentita anche in deroga alle distanze dai confini, dai fili stradali. Restano comunque salve e non sono derogabili le distanze:

b.1) di metri 3,00 prescritta dal codice civile dalle costruzioni limitrofe di qualunque proprietà;

b.2) di metri 10,00 tra pareti finestrate che si fronteggiano (D.M. 1444/68);

b.3) di metri 1,50 dai confini di proprietà.

c) è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti aventi testata cieca;

d) le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde;

e) ogni nuovo insediamento con destinazione diversa da quella principale dovrà essere supportato dalla valutazione acustica prevista dalla L.R. 13/2001 e s.m.i.. Tale rispetto è esteso a tutti gli edifici a prescindere dalla destinazione preesistente;

f) è consentita la realizzazione di campi da tennis e/o piscine pertinenziali all'edificio insistente sul lotto;

g) Per il recupero dei sottotetti valgono le norme così come aggiornate – ai sensi della L.R. n° 20/2005- della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

h) Modalità di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi. In particolare per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione tali da non alterare o stravolgere la tipologia edilizia; sono inoltre ammessi interventi di ampliamento nei limiti delle presenti norme, demolizione e ricostruzione. Possono essere eseguiti interventi diretti, preventivi e diretti convenzionati.

i) Altre norme

La progettazione architettonica degli edifici dovrà tendere all'unitarietà delle fronti creando, eventualmente, assoggettati all'uso pubblico al piano terra.

Le altezze dei fabbricati costituenti i singoli blocchi edilizi dovranno essere di norma omogenee consentendo una differenziazione esclusivamente tra un blocco edilizio e l'altro.

Si dovrà privilegiare l'uso di falde di copertura inclinate.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni delle aree scoperte e dall'impiego di materiali al fine di meglio giustificare un corretto inserimento nel tessuto edilizio esistente in termini architettonici ed ambientali.

Inoltre gli interventi edilizi dovranno tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) non è consentita la costruzione di muri di sostegno con altezza superiore a mt. 4.00: in tal caso il paramento esterno del muro dovrà essere rivestito in pietra. Non potranno essere interessate le scarpate e i terrazzamenti attuali da scavi di sbancamento o da qualsiasi mutazione dell'andamento naturale del terreno oltre i mt.5.00 di altezza;
- 2) si dovrà provvedere che gli ampliamenti si integrino con l'edificio esistente creando un nuovo corpo il più compatto possibile;
- 3) gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti dovranno consentire la semplificazione delle falde di copertura evitando intersezioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27 ed il 35% ed essere costituite da manto in coppi;
- 4) la composizione delle facciate dovrà provvedere ad un riequilibrio nel rapporto tra i pieni ed i vuoti costruttivi ed in particolare sono vietati gli aggetti di luce considerevole oltre mt.2.00;
- 5) le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi potranno essere desunti dal registro esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune. E' vietata la costruzione di parapetti opachi, di balconi sporgenti, in calcestruzzo faccia a vista o muratura intonacata, se non eccezionalmente per dare continuità prospettica a situazioni preesistenti;
- 6) le facciate degli edifici dovranno essere intonacate o stollate in modo da costituire superfici piane lisce o semiruide e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre;
Le facciate potranno, altresì, essere ultimate con doghe in legno o in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune;
- 7) le recinzioni dei lotti edificabili, nella parte di superficie opaca, dovranno essere realizzate o rivestite esternamente in pietrame. Le superfici trasparenti dovranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.
- 8) è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- 9) è ammessa per tali accessori l'edificazione a confine, previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti, purché l'altezza netta interna dei locali non sia superiore a mt.2.50.
- 10) il volume degli accessori di pertinenza a edifici di nuova costruzione, dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità gli indici di densità fondiaria prevista.

- 11) tali accessori dovranno prevedere una copertura in coppi ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
- 12) il rilascio di nuove concessioni edilizie per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne, da documentarsi contestualmente nella domanda di concessione edilizia.
- 13) è consentita l'edificazione di volumi tecnici necessari a consentire l'accesso degli impianti tecnici che per esigenze di funzionalità non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile o esistente. Il volume del vano tecnico è escluso dal calcolo della cubatura utile dell'edificio.
- 14) Per le attività produttive esistenti dovranno obbligatoriamente essere attuate le minime misure di salvaguardia ambientale in termini di emissioni aeriformi ed acustiche nocive e moleste in conformità alla normativa vigente in materia. Per esse non sono ammessi aumenti di superficie. Per le attività produttive esistenti, in caso di cessazione dell'attività, sarà consentito il solo recupero a destinazione residenziale. In riferimento alle distanze di attività produttive da fabbricati residenziali esistenti, si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo vigente.

Art. 15. Ambiti consolidati residenziali esistenti a media densità T.U.C. “R1”

1. Questi ambiti interessano, in prevalenza, l'espansione frammentaria, polverizzata ed isolata del capoluogo e delle frazioni non inserita in modo coerente ed omogeneo nel tessuto urbanistico esistente. Essi interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente in cui si prevede il contenimento, il completamento edificatorio e/o l'adeguamento per il miglioramento della qualità abitativa.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e sempre con i medesimi limiti, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato. Fanno eccezione i locali nei quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già autorizzate, con C.E. o PdC (anche in sanatoria), medie strutture di vendita con superficie superiore a tale limite; eventuali variazioni o spostamenti potranno essere effettuati solo con l'adozione di un P.d.R.. Sono anche ammessi artigianato di servizio, e servizi ed attrezzature di uso collettivo non nocivi non molesti di cui all'articolo 2083 del C.C. e alla legge 443/85 che siano al servizio della residenza, nel rispetto del

prevalentemente residenziale che deve essere comunque mantenuto almeno al 60 % dell'indice di utilizzazione fondiario.

2. Parametri edificatori:

- a) H1 = non superiore a quella preesistente per gli edifici esistenti; mt. 10,50 (max 3 piani f.t.) in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione;
- b) $\mu_f = 0,50$ mq/mq per demolizione e ricostruzione o nuova costruzione; le ricostruzioni sono ammesse nel rispetto dell'indice fondiario di zona o, nel caso la volumetria dei fabbricati preesistenti fosse superiore a tale indice, nel limite di detta volumetria esistente.
- c) H2 = mt. 1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;
- d) Ds1 = mt. 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti di sedime;
- e) Ds2 = H/2 o mai inferiore a mt 5,00;
- f) Ds3 = mt. 10,00;
- g) Np = 1/mq 150 di verde filtrante;
- h) Af = % lotto a verde $\geq 30\%$ di Sf

3. Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente articolo 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente articolo 7, comma 1) per l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. Sono consentite altre destinazioni così come indicato e previsto per gli ambiti T.U.C.R1.

4. Prescrizioni particolari:

- a) è ammessa la costruzione a confine con assenso del confinante (atto da registrarsi e trasciversi);
- b) per gli edifici esistenti è ammessa la sopraelevazione mantenendo le distanze dai confini attuali e nel rispetto dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria $\mu_f = 0,50$ mq/mq purché l'edificio interessato non venga a superare l'altezza massima consentita anche in deroga alle distanze dai confini, dai fili stradali. Restano comunque salve e non sono derogabili le distanze:
 - b.1) di metri 3,00 prescritta dal codice civile dalle costruzioni limitrofe di qualunque proprietà;
 - b.2) di metri 10,00 tra pareti finestrate che si fronteggiano (articolo 9 D.M. 1444/68);
 - b.3) di metri 1,50 dai confini di proprietà.

- c) è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti aventi testata cieca;
- d) le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde;
- e) ogni nuovo insediamento con destinazione diversa da quella principale dovrà essere supportato dalla valutazione acustica prevista dalla L.R. 13/2001 e s.m.i.. Tale rispetto è esteso a tutti gli edifici a prescindere dalla destinazione preesistente.
- f) è consentita la realizzazione di campi da tennis e/o piscine pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.
- g) Per il recupero dei sottotetti valgono le norme così come aggiornate –ai sensi della L.R. n° 20/2005- della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. .

5. Modalità di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi. In particolare per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione tali da non alterare o stravolgere la tipologia edilizia; sono inoltre ammessi interventi di ampliamento nei limiti delle presenti norme, demolizione e ricostruzione. Possono essere eseguiti interventi diretti, preventivi e diretti convenzionati.

6. Altre norme:

Vale quanto indicato e previsto per gli ambiti T.U.C.R2. al punto 4 comma i) dell'art.14.

Articolo 16. Ambiti residenziali di trasformazione soggetti ad intervento preventivo “A.T.R.”

Le porzioni di territorio identificate con specifico tratto continuo obbligatorio e definite come ambiti A.T.R. interessano aree la cui edificazione necessita di intervento preventivo secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del Documento di Piano.

Capo 3: Ambiti per attività produttive consolidati e di trasformazione

Art. 17. Ambiti consolidati per attività produttive T.U.C. “P”

1. Questi sedimi interessano aree già edificate di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione e ruolo del paese di Polaveno a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

2. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici, magazzini annessi, e le attrezzature legate all'autotrasporto. Sono ammesse le attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso^{**}, con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose.

In particolare non sono ammesse le attività industriali per industrie di prima classe (rif. art.216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i. ovvero contenute nell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i. punto c) di cui ai numeri 5-8-12-13-15-16-19-23-25-26-27-28. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, (prima della disamina/approvazione della relativa pratica edilizia), la possibilità di escludere dall'ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Polaveno.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare e/o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto, secondo i disposti della normativa vigente in materia.

3. E' consentita la realizzazione di un alloggio residenziale, accessori compresi, solo per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:

fino a 200,00 mq. di SLP per slp inferiori a 20.000 mq

Max = 1% di SLP per slp superiori a 20.000 mq

4. Destinazioni d'uso ammesse: Produttivo (industriali/artigianali), di cui al punto c del precedente articolo 7, comma 1 e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali (di cui al precedente articolo 7, comma 1) e con i limiti di cui al presente articolo.

E' ammessa la destinazione commerciale per il solo spaccio dei prodotti aziendali per una superficie non superiore al 30% di SLP produttiva e comunque fino al raggiungimento massimo inderogabile di mq. 600,00 (equiparato a medie strutture di vendita tipo MS1).

5. La ristrutturazione degli edifici delle unità produttive esistenti è ammessa purché vengano eseguiti, qualora non precedentemente realizzati, parcheggi nella misura minima del 20% della superficie del lotto.

6. Il cambio di destinazione degli edifici delle unità produttive esistenti, qualora ammissibile, deve essere preceduta da un piano esecutivo, nel quale dovranno essere reperite le aree per attrezzature e servizi nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia.

^{**} per ciclo chiuso si intende il razionale e programmato recupero e reimpiego delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo, finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti.

7. L'aumento di superficie lorda di pavimento delle unità produttive esistenti, qualora ammissibile, deve avvenire nel rispetto del reperimento delle aree per attrezzature e servizi nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia.

8. Il titolo abilitativo riguardante gli interventi consentiti è subordinato all'esistenza di adeguate e regolamentari opere di urbanizzazione primaria di cui l'azienda interessata possa usufruirne, oppure quest'ultima si impegni, con regolare atto d'obbligo unilaterale debitamente registrato e trascritto a sua cura e spese, a realizzare dette opere nei termini concordati con il Comune, e comunque non eccedenti i termini di efficacia del titolo abilitativo.

9. La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati:

a) H_1 = mt.10,50 con un massimo di 3 piani fuori terra; Qualora per particolari lavorazioni fosse necessario installare impianti con altezze superiori a mt. 10.50, queste potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Edilizia e/o Commissione del Paesaggio.

b) μ_f = max 1,00 mq/mq

c) % lotto –comparto edif.- a verde e parcheggi $\geq 10\%$ di SLP. E' obbligatorio la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso la strada pubblica.

d) Sc = max 60% della S_f (lotto)

e) Ds1: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a mt.5,00 salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.G.T. e il mantenimento di allineamenti preesistenti;

f) Ds2: = $H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti;

g) Ds3 : = H dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto. Se non costruiti in aderenza, la distanza tra fabbricati appartenenti alla stessa azienda deve essere non inferiore alla metà dell'edificio più alto e, in ogni caso, non inferiore a mt. 5.00.

10. Modalità d'intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi: diretti, convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo; con Piano Attuativo preventivo in caso di ristrutturazione urbanistica e fatta salva la possibilità di Accordo di Programma.

11. Prescrizioni particolari:

a) In caso di dismissione (con interventi di ristrutturazione edilizia ampliamento o demolizione e ricostruzione) delle attività in atto, per superfici superiori a mq 2.500,00, si dovrà provvedere,

prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In ogni caso si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive, compatibilmente con le attività già presenti, ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico – ambientali; in particolare, dovrà essere prevista anche la riqualificazione ambientale, con formazione di aree verdi, anche pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto del vincolo paesistico ove previsto.

- b) Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.
- c) In caso di dismissione potrà essere avviata la procedura di Programma Integrato di Intervento o di varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali di cui alle zone di trasformazione urbana come definite dal Documento di Piano.
- d) Il mantenimento di destinazioni artigianali e di piccola industria è un'opportunità urbana considerata dal PGT. Per detti ambiti verrà redatta, a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'adozione del PGT, apposita regolamentazione edilizia e di indirizzo urbanistico, con individuazione anche di eventuale archeologia industriale, al fine del miglioramento delle opere di urbanizzazione, di verde e parcheggi, di servizio e la compatibilità con altre eventuali destinazioni.
- e) Gli edifici da destinare all'attività artigianale o piccolo industriale, dovranno essere eseguiti con tecniche edilizie tradizionali o prefabbricate consone all'ambiente circostante in modo da garantire un adeguato inserimento nella realtà locale. Gli impianti tecnologici esterni dovranno essere collocati in maniera da non creare pregiudizio al decoro dell'ambiente circostante, ed eventualmente coperti con siepi di adeguata altezza.

Le cisterne di gasolio, o simili, dovranno essere completamente interrare e dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dal cap.2.2.a) del R.L.I.T. vigente, nonché da norme nazionali e regionali vigenti in materia.

I vialetti di collegamento ed i marciapiedi di pertinenza dei fabbricati, saranno realizzati con pavimentazioni tradizionali o con masselli di calcestruzzo colorato autobloccanti. La pavimentazione delle strade di penetrazione è ammessa con strato di binder e soprastante tappetino di usura in conglomerato bituminoso; i marciapiedi avranno cordoli in granito o porfido e la pavimentazione in blocchi di cemento colorato tipo autobloccante o piastre in sassetto lavato misto a calcestruzzo.

Si consiglia la messa a dimora di siepi sulla linea di confine che delimita il lotto. Particolare attenzione dovrà essere adottata per la ricomposizione degli spazi a verde.

f) Per gli ambiti industriali e/o artigianali convenzionati o in fase di attuazione che riguardano i Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati o depositati al protocollo generale alla data di adozione del P.G.T.) o in fase di esecuzione valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgente al momento di adozione del presente documento. Alla scadenza della convenzione, per la realizzazione dell'edificio, i P.A., i P.I.P. e le convenzioni, qualora non completamente attuati, si dovranno uniformare alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente P.G.T. limitatamente alla parte non attuata con applicazione di indici e parametri edilizi ed urbanistici specifici di zona. Per gli ambiti di cui al presente punto f) valgono le seguenti norme:

f1) Parametri edificatori :Secondo quanto previsto ed indicato nel progetto del P.A. convenzionato/adottato/approvato/ concertato.

f2) Destinazioni: quelle generali di area produttiva/artigianale previste dal presente articolo e al punto "c" del precedente articolo 7, comma 1.

f3) Modalità d'intervento: con Piano Attuativo preventivo o in corso a seconda dei casi sopra elencati. Non sono ammesse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti) con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante. In particolare non sono ammesse le attività industriali -ritenute nocive e dannose- per industrie di prima classe (rif. art.216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i. ovvero contenute nell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i. punto c) di cui ai numeri 5-8-12-13-15-16-19-23-25-26-27-28.E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, (prima della disamina/approvazione della relativa pratica edilizia), la possibilità di escludere dall'ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Polaveno.

Art. 18. Ambiti produttivi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo “A.T.P.”

1. Le porzioni di territorio identificate con le lettere A.T.P., di trasformazione urbanistica, interessano le nuove aree ed ambiti di trasformazione dei suoli previste dal documento di piano con attività a destinazione produttiva/artigianale poste in aderenza ad ambiti già consolidati o in ambiti di nuova previsione. Si tratta di aree per le quali gli indici di zona/ambito potranno essere consolidati nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l’iniziativa di realizzazione sull’area.

2. Le aree classificate A.T.P. sono costituite da ambiti di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, individuati numericamente in cartografia e disciplinati singolarmente; la loro attuazione è volta al completamento ed integrazione urbanistica della “città consolidata”. Per questi ambiti l’edificazione necessita di intervento preventivo secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del Documento di Piano. Gli accordi o le convenzioni di intervento potranno essere estesi anche a più ambiti o a parti di essi e ad aree non contigue agli stessi, in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione.

Capo 4: Schede tecniche per ambiti soggetti a previsioni specifiche

Art. 19. Ambiti soggetti a previsioni specifiche

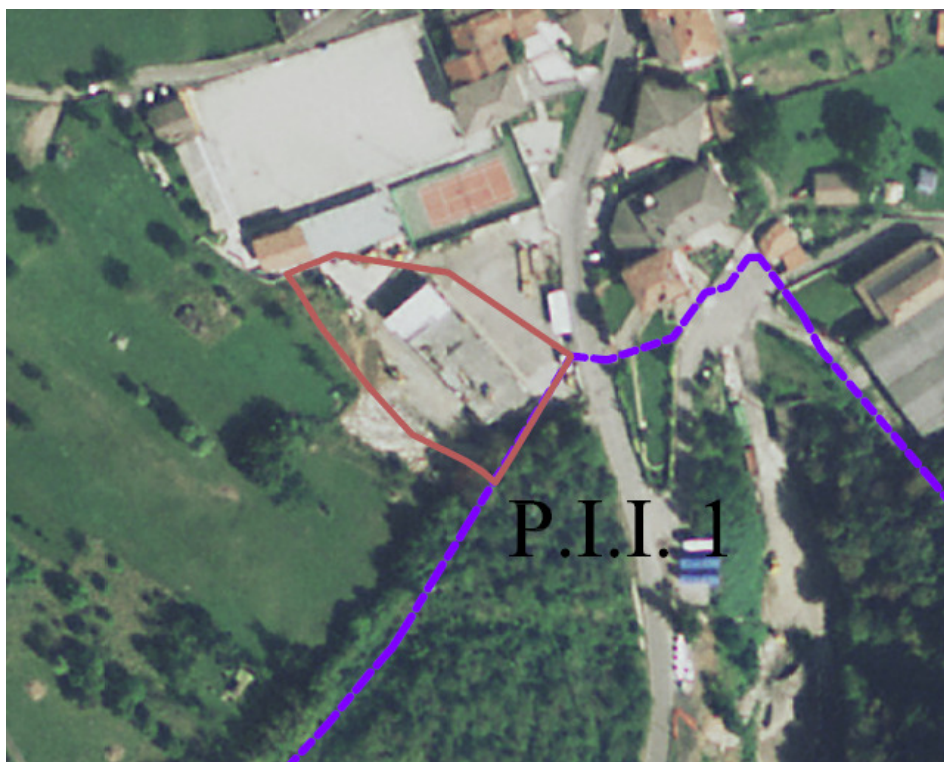
1. Sono gli ambiti individuati sia negli elaborati del Documento di Piano sia negli elaborati del presente Piano delle Regole e rappresentano i comparti soggetti a P.R o a P.I.I.

Per gli ambiti P.I.I. valgono le norme generali come indicato all’articolo 14 delle NTA del DdP fatto salvo quanto demandato alle valutazioni di compatibilità d’impatto paesistico. Per i P.R. ed i P.I.I. è prevista la riorganizzazione della morfologia del tessuto edilizio da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione e della nuova edificazione, il tutto finalizzato alla riproposizione di un tessuto edilizio adeguato al contesto degli ambiti e destinazioni attigue e contigue. Per tali comparti valgono le previsioni, e le norme come indicato nelle specifiche e distinte schede di seguito allegate nonché le modalità attuative ed i riferimenti urbanistico-edilizi che i singoli P.A. definiranno in accordo con l’A.C..

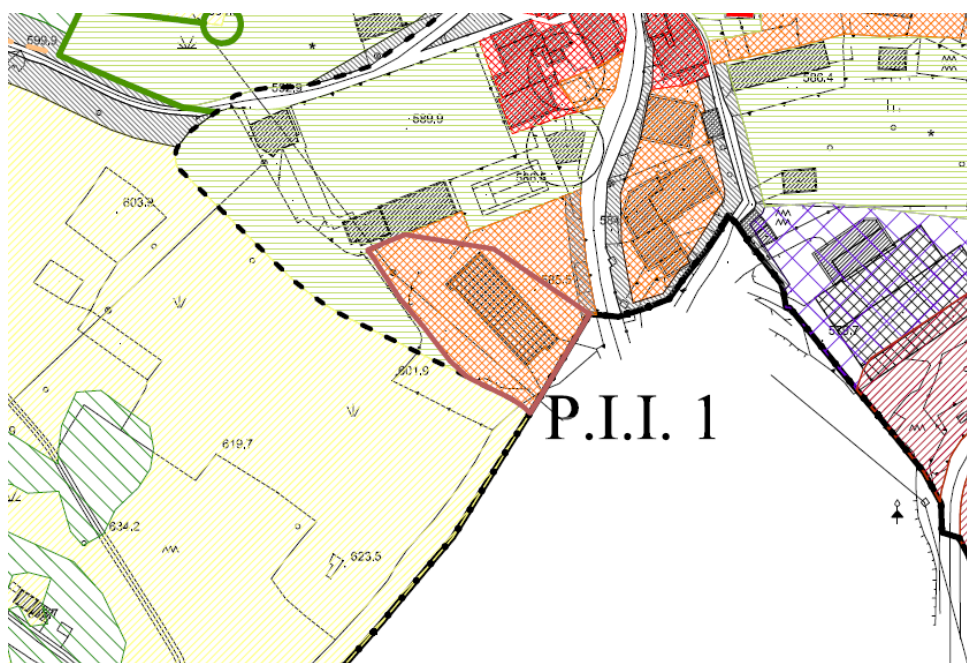
2. Schede tecniche

SCHEDA TECNICA P.I.I.1

Estratto Ortofoto



Estratto azionamento di progetto



INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO	P.I.I.1 – PIANO INTEGRATO D’INTERVENTO – T.U.C.R2. – Ambiti consolidati residenziali ad alta densità	

PRESCRIZIONI ATTUATIVE	Intervento preventivo soggetto a P.I.I.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie territoriale: St	mq 2.328,94
	Indice di utilizzazione territoriale μ_t	$\mu_{tmin}= 0,45$ $\mu_{tmax}= 0,55$
	N° piani fuori terra max	2 piani (Hmax = 8,50 mt)
	SLP max	mq 1.280,92
	Af=% del lotto – comparto edif. a verde	≥ 30% della Sf
PRESCRIZIONI SPECIALI	Dovrà essere garantita la superficie minima di 20,00 mq di parcheggio per ogni unità residenziale. Prima del riutilizzo delle aree verrà disposta una valutazione analitica che accerti il rispetto dei valori limite di concentrazione accettabile nel suolo e nel sottosuolo, riferiti alla specifica destinazione d’uso del sito, così come previsti dal D.M. 25/10/1999 n° 471. Il collettamento di tutte le acque nere dovrà essere eseguito in sollevamento fino all’intersezione e raggiungimento del condotto fognario pubblico esistente ai sensi delle vigenti normative in materia. Ai sensi dell’art.62 delle NTA del P.T.C.P., dovrà essere effettuata un’indagine preliminare sulle matrici ambientali, con le modalità previste all’art.242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della tabella 1, dell’Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. L’attuazione del Piano dovrà essere assoggettato alle procedure di esame dell’impatto paesistico dei progetti ed al relativo parere paesistico espresso dalla Commissione del Paesaggio.	
CLASSE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA	Classe 3A: fattibilità con consistenti limitazioni	
CLASSE SENSIBILITA’ PAESISTICA	Classe 4: sensibilità paesistica alta	
GIUDIZIO DI COMPATIBILTA’ URBANISTICA E PAESISTICA	Positivo - compatibile	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale. Ammessa destinazione direzionale/terziaria. Ammessa destinazione commerciale di vicinato.	
DESTINAZIONI COMPATIBILI	Art. 14 punto 5 NTA del Documento di Piano	

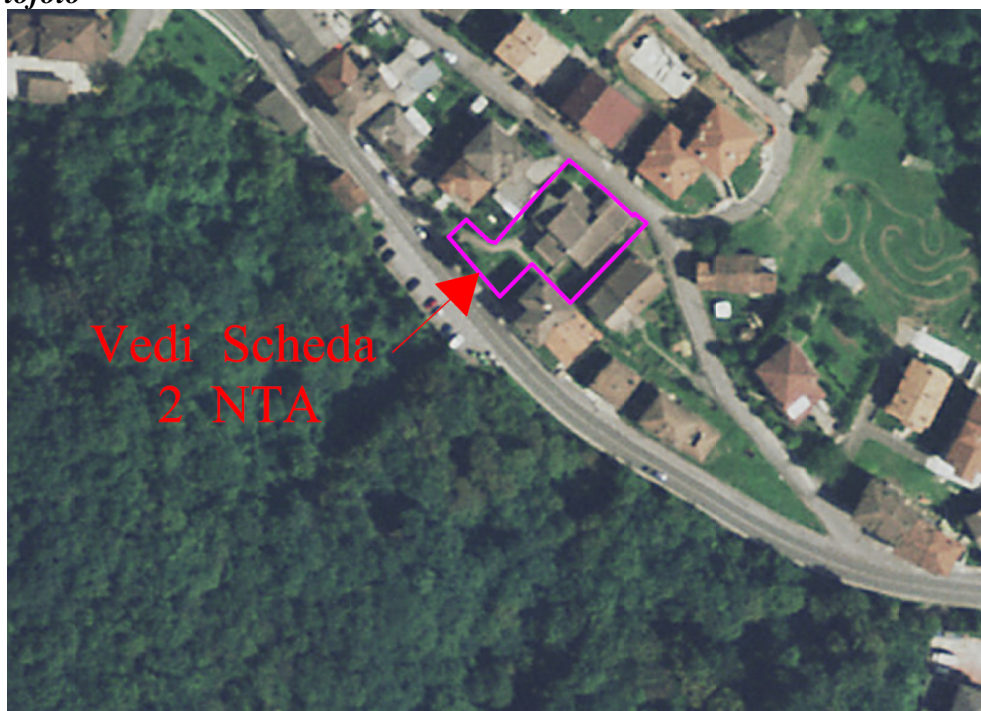
VOLUME INSEDIABILI	Minimo	mc 3.144,07
	Medio	mc 3.493,41
	Massimo	mc 3.842,75
STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI	I Livello	30,00 €/mc Direzionale – Terziario - Commerciale
	II Livello	8,00 €/mc - Residenziale
ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO	Totale	18 mq/ab
	di cui reperibili in loco	18 mq/ab
	possibilità di monetizzazione	---

MC PER ABITANTE DI PREVISIONE	200 mc/ab	
VANI PER ABITANTE DI PREVISIONE (1 VANO = 100 MC)	2,00 vani/ab	
N° ABITANTI INSEDIABILI max	19 ab	

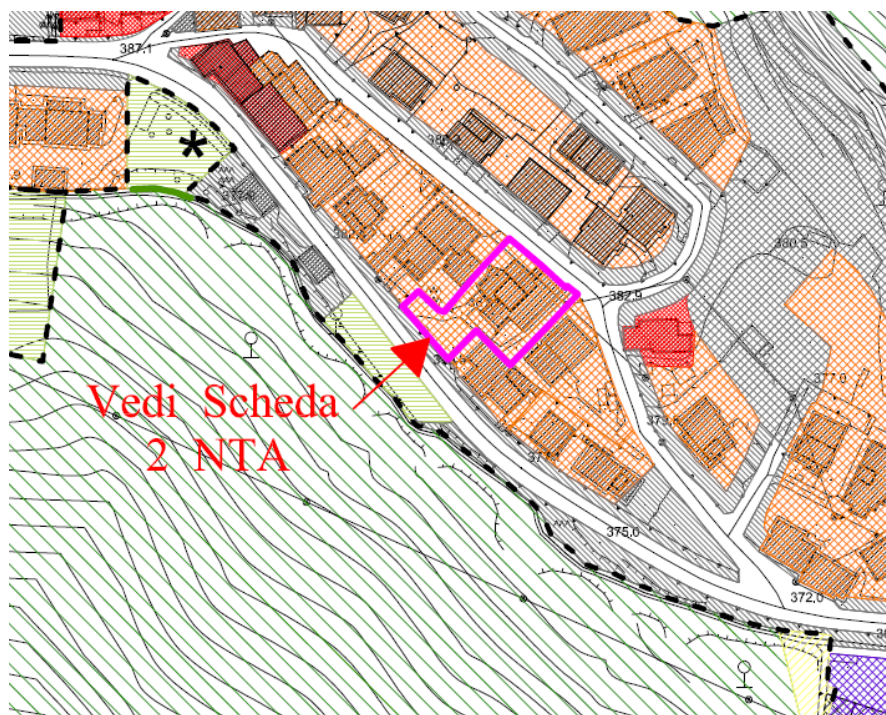
SCHEDA TECNICA 1 ELIMINATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE IN SEDE DI
APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL P.G.T. APPROVATO
CON DELIBERA N°37 DEL 04/10/2011

SCHEMA TECNICA 2

Estratto Ortofoto



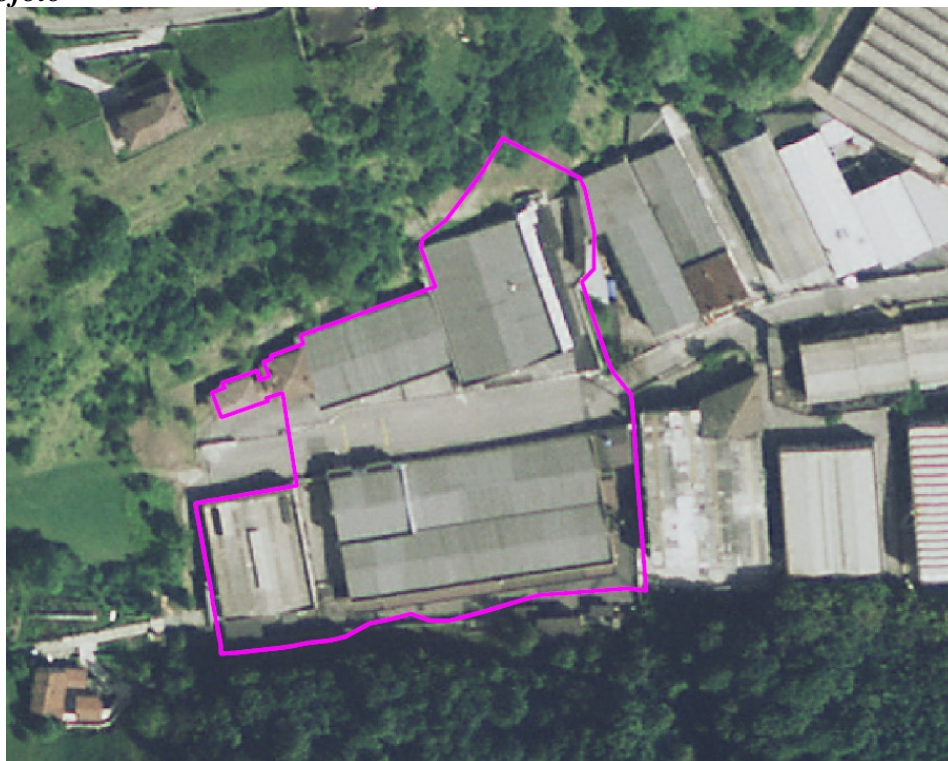
Estratto azzonamento di progetto



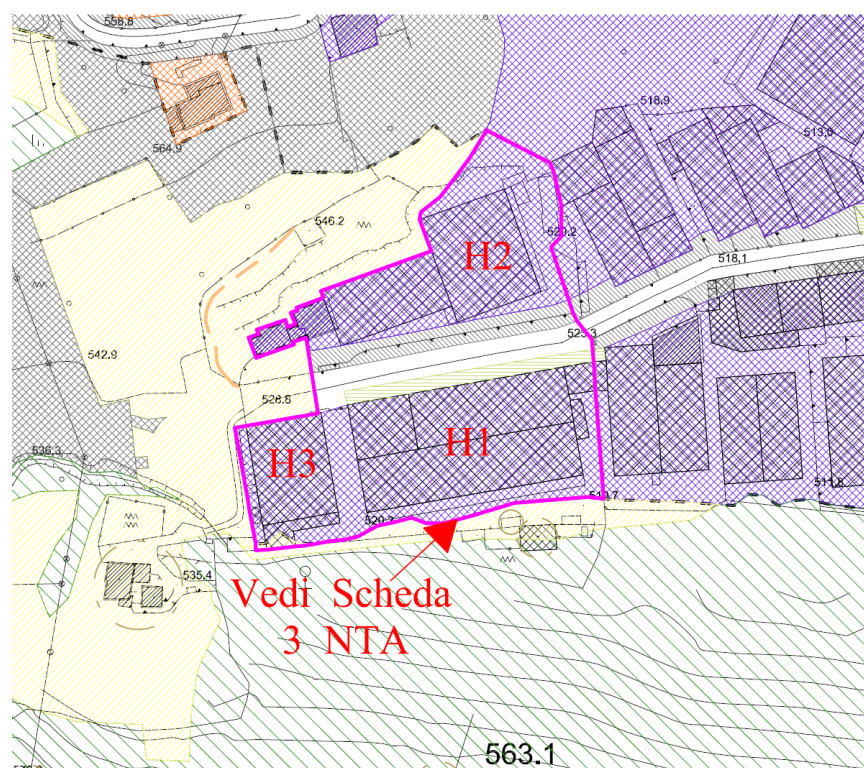
INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO	Scheda tecnica 2 – Ambito di proprietà Amministrazione Comunale di possibile alienazione e/o attuazione dell'Istituto della Compensazione. Ambito soggetto a dismissione od a recupero e ristrutturazione per servizi di uso comune.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	indice densità fondiaria	0,50 mq/mq
	altezza media	mt. 10,50
	N° piani max	3
	distanza dai confini	min. mt. 5,00
	distanza dalle strade	min. mt. 5,00
PRESCRIZIONE SPECIALI	Ambito soggetto a trasformazione edilizia con cambio di destinazione d'uso a destinazione residenziale oppure istituto della compensazione da convenzionare tra Amministrazione Comunale e proponente. In alternativa da recuperarsi per attrezzature e servizi a cura dell'Amministrazione Comunale.	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 3B: fattibilità con consistenti limitazioni	
CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 2: Sensibilità paesistica bassa	
GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA	Positivo - compatibile	

SCHEDA TECNICA 3

Estratto Ortofoto



Estratto azionamento di progetto



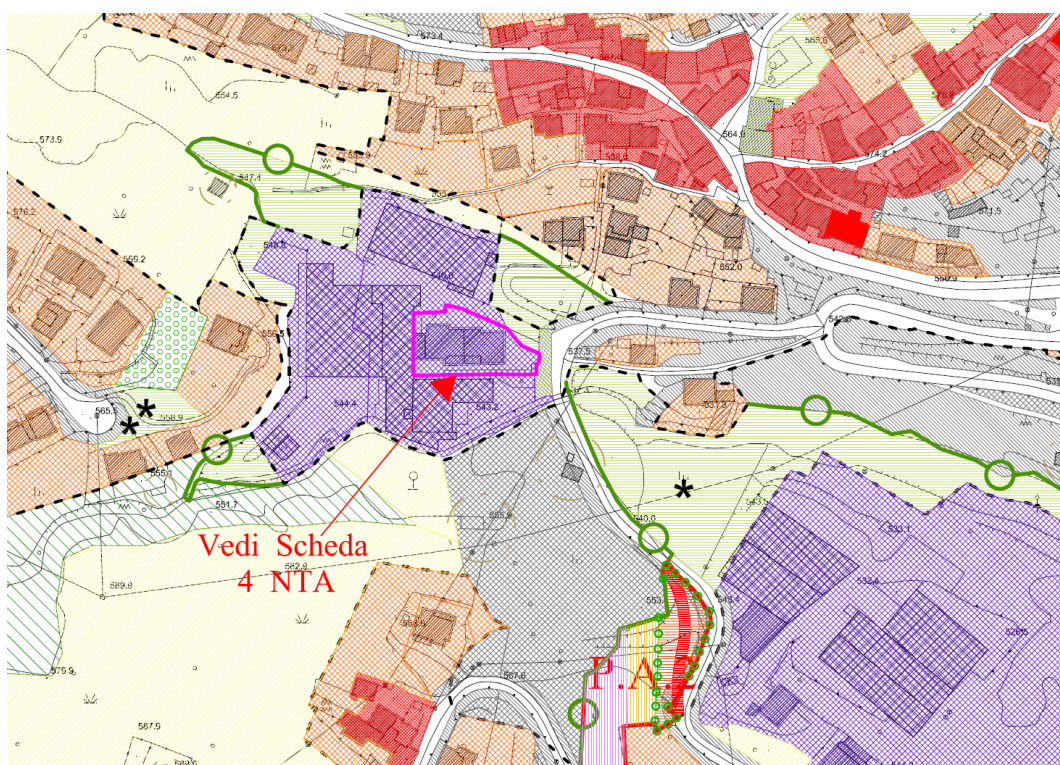
INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO	Scheda tecnica 3 – T.U.C.P.: Ambito consolidato per attività produttive	
PRESCRIZIONE SPECIALI	Dovrà essere studiato e condiviso con A.C. in convenzionamento un sistema di razionalizzazione della viabilità al fine di consentire a bilici, mezzi pesanti con rimorchio ed autoarticolati facile accesso, regolare transito e possibilità di manovra alle attività produttive esistenti e di nuova realizzazione. Le destinazioni d'uso consentite per i nuovi incrementi planivolumetrici sono esclusivamente quelli a magazzino e/o deposito dei prodotti finiti lavorati. Si ricorda il rispetto dell'art. 7 comma 3 della L.R. 13/2001 in merito ai requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne: “ Le richieste di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatto da un tecnico competente in acustica ambientale”. Consentito il sovrizzo del corpo di fabbrica n°1 comportante aumento di SLP max fino a 3.200,00 mq da ricavarsi nel sedime dell'esistente fabbricato. L'altezza finale dell'immobile non potrà superare in allineamento altimetrico l'attuale altezza del corpo di fabbrica n°3. Viene consentito il collegamento tra fabbricato n°1 e n°2 con passerella avente luce netta di passaggio sottoponte non inferiore a mt. 4,50. Nessun'altra possibilità edificatoria verrà attribuita al comparto così come individuato dal continuo obbligatorio della scheda tecnica. L'intervento edilizio potrà essere attuato attraverso intervento diretto (P.d.C.) convenzionato.	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe 3A: fattibilità con consistenti limitazioni	
CLASSE SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 1: Sensibilità paesistica molto bassa	
GIUDIZIO DI COMPATIBILTA' URBANISTICA E PAESISTICA	Positivo – compatibile	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Produttiva	
DESTINAZIONI COMPATIBILI	Art. 17 comma 4 – Ambiti consolidati per attività produttive T.U.C.P.	
STANDARDS DI QUALITA' AGGIUNTIVI	I Livello	20 €/mq di SLP
ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARDS) D'AMBITO AGGIUNTIVI	Dotazione di aree a parcheggio pubblico da cedere a margine della Sf	1 mq ogni 10 mq di SLP

SCHEDA TECNICA 4

Estratto Ortofoto



Estratto azionamento di progetto



INDIRIZZO DI ASSETTO E DESCRIZIONE AMBITO	Scheda tecnica 4 – T.U.C.P.: Ambito consolidato per attività produttive. Residenza legata all'attività produttiva per alloggio residenziale, accessori compresi, solo per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia.
PRESCRIZIONE SPECIALI	Nel rispetto dei parametri stereometrici esistenti (sagoma – forma – volume – altezze – sedime), è concessa la suddivisione del corpo di fabbrica esistente in più unità a servizio della famiglia titolare conduttrice dell'attività produttiva attigua.

Titolo III: Ambiti non soggetti a trasformazione

Capo I: Aree destinate all'agricoltura

Art. 20. Aree agricole e complementari

1. Caratteri generali: le zone “E” comprendono le aree agricole e sono disciplinate sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio di cornice al tessuto consolidato ed antropizzato. Le aree E vengono normate, oltre che dalle presenti norme, anche da quanto previsto agli articoli 59-60-61 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le aree E si suddividono in zone ***E1-prativa*** e ***E2-boschiva***.

2. Destinazioni: Agricola ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali di cui al precedente articolo 7 e con i limiti di cui al presente articolo.

Sono ammessi fabbricati adibiti alle prime trasformazioni, ai processi di conservazione ed alla vendita dei prodotti agricoli connessi;

3. Modalità d'intervento: Sono ammessi interventi edilizi diretti, convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo.

4. Parametri edificatori:

a) H1 = mt. 8,00. Tale altezza vale anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso l'eventuale recupero del sottotetto) di edifici isolati esistenti ad uso residenziale;

b) H1=massimo mt. 15,00 per i silos e per volumi tecnici per l'utilizzo di particolare e innovative soluzioni tecnologiche finalizzate a fonti alternative e biotecnologiche ecocompatibili.

b.1) Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture

produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui alla 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 dall'articolo 60 della L.R. 12/05 e s.m.i..

- b.2) La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma b.1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- b.3) I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - b.3.1) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - b.3.2) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - b.3.3) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- b.4) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma b.1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
- b.5) Al fine del computo edificatorio è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nonché le superfici delle fasce di rispetto stradale.
- b.6) Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
- b.7) I limiti di cui al comma b.4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- b.8) Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- b.8.1) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma b.1, a titolo gratuito;
- b.8.2) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli ed altri immobili strumentali (con esclusione di residenze ed uffici) e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- b.8.3) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui comma b.1.
- b.9) Il permesso di costruire è subordinato:
- b.9.1) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;
- b.9.2) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- b.9.3) limitatamente ai soggetti di cui al precedente comma b.9, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- b.10) Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
- b.11) Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al comma b.6 articolo 59 della L.R. 12/05 e s.m.i..
- b.12) In tutti i casi sono fatti salvi la Slp maggiore esistente alla data d'adozione del presente Piano e gli incrementi e le traslazioni consentiti ai sensi delle presenti norme;

- c) μ_f = non superiore al 20% della SIp esistente alla data d'adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale, fatti salvi ulteriori incrementi e traslazioni consentiti ai sensi delle presenti norme;
- d) Le recinzioni sono così disciplinate:
- d.1) Le recinzioni a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Comune. Ogni tipo di recinzione in fregio a strade comunali, vicinali, dovrà essere arretrata di mt. 4.00 dall'asse stradale, salvo maggiori distanze indicate, per casi particolari, dalla Commissione Edilizia e/ Commissione del Paesaggio e diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada. Per le strade consorziali l'arretramento dovrà essere di mt. 3.00 dall'asse stradale.
 - d.2) Data l'importanza delle recinzioni in relazione agli aspetti ambientali nelle zone E, sono ammesse esclusivamente per motivate esigenze di sicurezza, di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi, tecnologici e delle costruzioni o per il contenimento degli animali, e devono essere inerenti solo lo stretto ambito di pertinenza e limitate all'area cortiliva. Tali recinzioni dovranno essere mascherate con siepi sempre verdi di specie tipiche della zona.
 - d.3) Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, di norma, saranno ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a cm. 100 e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di cm. 120, limitata all'area cortiliva necessaria e giustificata secondo quanto indicato al precedente comma. Tali recinzioni dovranno essere mascherate con siepi sempre verdi di specie tipiche della zona. Devono essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio.
 - d.4) Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.
 - d.5) Sono ammesse staccionate in legno a disegno semplice, tipo trasparente, rustiche, con altezza massima H_2 = mt 1,20. I cancelli di accesso devono essere in sintonia con la struttura principale degli edifici, con pilastri semplici intonacati, in mattoni a vista, in sassi o pietra a seconda la tipologia richiesta; altezza massima H_2 = mt 2,20.
 - d.6) Sono consentite coperture agli accessi carrali e pedonali alle recinzioni, a condizione che siano attentamente studiate, con materiali tipici di zona, con dimensionamenti e proporzioni adatte all'insediamento.

- d.7) Sono escluse forme artificiose o ricercate in contrasto con le tipologie preesistenti ambientali.
- d.8) Sono fatte salve le recinzioni esistenti per gli edifici inventariati, per le quali è concesso il completamento per lo stretto ambito necessario alla sicurezza. Qualora però dette recinzioni debbano essere ricostruite è facoltà della Commissione per il Paesaggio dare particolari prescrizioni di finitura in relazione al contesto in cui si trovano.
- e) Percorsi: particolare importanza assume la rete dei percorsi carrarreci, pedonali, sentieri, scalette ed i loro caratteri tipologici; ai percorsi si applica la seguente disciplina:
- e.1) ogni intervento deve essere volto al recupero e alla valorizzazione della rete di antica formazione, al ripristino dei caratteri stilistici, alla fruibilità e accesso pubblico, anche con il convenzionamento dell'Ente proprietario.
- e.2) E' vietata la chiusura e/o soppressione dei percorsi.
- e.3) Tutti i percorsi sono dichiarati di interesse pubblico: i proprietari devono sovrintendere alla loro cura e alla loro fruibilità.
- e.4) La realizzazione di nuovi percorsi, di stretta pertinenza alla conduzione del fondo, al servizio dei residenti, è consentita subordinatamente alla verifica, che non siano utilizzabili percorsi alternativi esistenti nel contesto. Devono comunque essere realizzati in conformità alle caratteristiche tipologiche dei luoghi. Il progetto deve dimostrare la corretta compatibilità ambientale ed è integrato all'Atto d'Obbligo Unilaterale (per atto unilaterale d'obbligo si intende un impegno formale scritto nel quale la sola parte sottoscrivente si obbliga ad adempiere alle prescrizioni, norme e regolamenti in genere, dettate dall'autorità richiedente l'atto stesso), che, tra gli altri contenuti, individua le modalità per garantire l'uso pubblico.
- f) Ds1 = mt. 10,00, salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di mt. 5,00; sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti;
- g) Ds2 = H, salvo ampliamenti di edifici esistenti e mai inferiore di mt.10,00;
- h) Ds3 = Distanza tra gli edifici: in tutte le aree a destinazione agricola le distanze tra edifici non dovranno essere inferiori a:
- h.1) mt 25,00 tra edifici produttivi e residenziali della stessa proprietà;
- h.2) mt 50,00 tra edifici produttivi e residenziali di diversa proprietà e comunque destinati a funzioni residenziali extra agricole pur essendo della stessa proprietà;
- h.3) mt 10,00 tra edifici produttivi di qualsiasi proprietà;

- h.4) sono sempre fatte salve le distanze relative agli allevamenti ai sensi dei successivi commi.
- i) Le concimaie dovranno sempre essere ubicate a non meno di mt 50,00 dalle abitazioni, a valle e lontano dalle sorgenti, da pozzi di prelevamento, ad ogni altro serbatoio di acqua potabile, e comunque nel rispetto delle normative e dei regolamenti specifici in vigore.
- l) Distanza dai corsi d'acqua: vale quanto previsto dallo studio geologico sul Reticolo Idrico Minore allegato al P.G.T.;
- m) Le distanze di cui ai punti f), g), h), l) valgono per qualsiasi costruzione e/o manufatto.

5. Prescrizioni particolari:

- a) Su tutte le aree, anche non contigue, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto presso i registri immobiliari, anche per gli edifici esistenti (ad eccezione di quelli esistenti prima dell'entrata in vigore della ex L.R. 93/80) che rientrino nelle proprietà indicate quali strutture produttive e residenza del coltivatore.
- Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole; tali nuove costruzioni dovranno localizzarsi in aderenza /continuità o in prossimità degli edifici agricoli principali di proprietà o nei limiti di contenimento della capacità edificatoria eventualmente individuati dagli elaborati grafici del P.G.T.. La necessità di nuove costruzioni ed ampliamenti superiori a mq 800 di Slp dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale da allegare alla richiesta di PdC.
- b) Per tali interventi sono ammesse quantità di Slp superiori a quelle prescritte ai precedenti commi, recuperando la Slp di edifici demoliti (o da demolire secondo le previsioni del piano di sviluppo) anche in altre parti del territorio.
- c) Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale si dovranno, di norma, utilizzare tipologie edilizie e materiali propri del tessuto rurale.
- d) Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- e) Nelle zone agricole sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse.
- f) Ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperativa è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.
- g) In ambito agricolo sono ammessi impianti a Biomassa ,Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.S.L. A P.G.T.

approvato, il nuovo regolamento edilizio comunale dovrà normare e regolamentare tali impianti e/o processi.

- h) In tema di recupero dei sottotetti vale quanto indicato all'articolo 26 delle presenti norme che per le zone E prevede l'esclusione di quanto indicato negli articoli 63 e succ.vi della L.R. 12/05 e s.m.i..
- i) Nel caso di demolizione e recupero di volumetrie di edifici fatiscenti e/o obsoleti, è consentita la ricostruzione parzialmente anche fuori dal sedime originario con presentazione di P.A..
- l) Sono ammessi capanni fissi e manufatti connessi all'esercizio venatorio stagionale, per la sosta ed il riposo del cacciatore e per deposito e custodia di attrezzi da caccia ed uccelli da richiamo, purché tali manufatti vengano realizzati secondo i seguenti criteri:
- non comportino permanenza stabile e continuativa di persone;
 - non abbiano superficie coperta superiore a mq.16.00;
 - non abbiano altezza maggiore di mt.2.20 (intesa sia come altezza media utile interna, sia come altezza media lorda esterna rispetto al livello naturale del terreno);
 - devono presentare pareti interamente rivestite con pietrame locale "a vista" ovvero con tavolame rustico in legno;
 - abbiano copertura con manto di coppi oppure ricoperta da sufficiente strato di terreno vegetale atto alla formazione di piccolo "prato pensile" (preferibilmente posto in continuità con l'esistente livello naturale del terreno quando, quest'ultimo, risulti sufficientemente in pendenza);
- m) sono ammessi il recupero ovvero la realizzazione di piccoli depositi attrezzi/legnaie purché costituiscano valide e decorose soluzioni architettoniche consone alla natura dell'ambiente circostante. Essi dovranno inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:
- non devono prevedere la presenza di persone se non per il tempo strettamente necessario all'espletamento dell'uso dichiarato;
 - non abbiano superficie coperta superiore a mq.16.00 e vengano realizzati in ragione di massimo n°1 deposito ogni 2.000 mq. di terreno agricolo di proprietà legalmente riconosciuta e comunque non più di uno per ogni nucleo familiare;
 - non abbiano altezza maggiore di mt.2.20 (intesa come altezza media utile interna);
 - devono presentare pareti interamente rivestite con pietrame locale "a vista" ovvero con tavolame rustico in legno;

- abbiano copertura con manto di coppi ovvero con scandole in legno;
- rispettino in termini di distanze confini-strade-edifici, quanto previsto dalle presenti norme;

6. Edifici Esistenti

Le zone E comprendono attualmente anche edifici a destinazione non rurale. Tali edifici esistenti ed individuati nelle tavole P.G.T. con apposito simbolo grafico e dichiarati non più adibiti all'uso agricolo, sono stati singolarmente censiti e catalogati in apposite schede tecnico-urbanistiche allegate al presente P.G.T. da consultare prima dell'avvio di qualunque procedimento edilizio. Tali immobili potranno essere sottoposti ad opere di intervento edilizio secondo quanto indicato all'articolo 62 della L.R. 12/05 e s.m.i. anche se richiesti da soggetti non imprenditori agricoli professionali e secondo le seguenti prescrizioni:

- a) negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di opere interne purché i materiali utilizzati per i lavori e le tipologie costruttive e edilizie adottate, siano propri del tessuto rurale, in armonia con il contesto ambientale locale e conformi alla tradizione architettonica tipica dei luoghi.
- b) gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, nonché le modifiche per adeguamento altezze interne dei locali ed interventi per il miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie delle abitazioni, sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - I materiali per i lavori e le tipologie costruttive e edilizie utilizzate, dovranno essere propri del tessuto rurale ed in armonia con il contesto ambientale locale.
- c) Per gli interventi di cui al presente punto 6-, sono consentiti incrementi volumetrici, da utilizzarsi per una sola volta, secondo le indicazioni riportate nelle singole schede di fabbricato allegate al presente P.G.T.. e comunque:
 - 1-per immobili esistenti da 0 a 300 mc. complessivi, incremento volumetrico max. del 20%.
 - 2-per immobili esistenti da 300 a 600 mc. complessivi, incremento volumetrico max. del 15%.
 - 3-per immobili esistenti > 600 mc. complessivi, incremento volumetrico max. del 10%.Dall'incremento volumetrico sono esclusi tutti gli immobili che alla data di approvazione del presente PGT abbiano già usufruito di tale aumento con precedenti pratiche edilizie.
- c1) **In Zona di Rispetto Servitù Militari** di prima e seconda fascia gli interventi di cui al precedente punto c) **sono esclusi**.
- d) In generale, oltre a quanto indicato in ogni singola scheda per le cascine cerchiate individuate unitariamente, valgono le seguenti prescrizioni:

- d.1) mantenere le strutture di particolare pregio (volte, soffitti decorati colonnine in pietra ecc...)
- d.2) nel caso in cui sia necessaria la demolizione per ragioni statiche i materiali di recupero dovranno essere riutilizzati nella successiva ricostruzione (travi in legno, colonnine in pietra elementi decorativi, mattoni recuperabili ecc...);
- d.3) nel caso in cui sia possibile, poiché ammessa nelle schede dei fabbricati, la demolizione e ricostruzione questa dovrà avvenire nello stesso sedime del fabbricato originario o accorpandola ad un fabbricato esistente con semplice PdC. Nel caso in cui debba essere ricostruito in posizione diversa da quelle sopra indicate sarà necessario procedere alla preventiva approvazione di un Piano di recupero; in questo caso l'area dove posizionare il nuovo fabbricato non potrà essere superiore a quella determinata indicando l'area di recinzione intorno ai fabbricati esistenti secondo i disposti del precedente punto5 lettera c).
- e) Sono escluse tutte le destinazioni diverse da quelle ammesse nelle specifiche schede relative ai fabbricati esistenti in zona agricola.
- f) Le caratteristiche dei materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere:
- copertura con coppi;
 - gronde in legno o in tradizionale con rivestimento in legno;
 - balconi in legno o materiale lapideo sia nella struttura portante che di parapetto;
 - intonaco esterno di tipo rustico o semicivile con colorazione naturale e tenue delle facciate;
 - scale esterne in legno o in tradizionale con rivestimento in pietra locale;
 - ante cieche o griglie;
 - serramenti in legno;
 - pavimentazioni esterne in pietra;
 - lattoneria di tipo tradizionale in rame;
 - camini e fumaioli in cotto a vista o intonacato;sono esclusi camini in lamiera o prefabbricati.
- g) L'apertura di nuove vie, canalizzazioni e l'installazione di impianti tecnologici a livello comunale e sovracomunale che interessino le zone territoriali omogenee di tipo E, dovranno essere realizzate in modo da polverizzare il meno possibile le aziende agricole esistenti.
- Non sarà consentita la creazione di nuove infrastrutture viarie per dare accesso carrabile ai singoli insediamenti isolati -immobili a destinazione turistico abitativa e/o mista residenziale-; le sedi viarie esistenti esterne alla strada principale, non potranno essere asfaltate; saranno consentiti lavori di consolidamento e mantenimento della situazione dei luoghi esistenti.

h) Nel caso di ristrutturazione di edifici rurali, ricadenti all'interno degli abitati o delle zone di espansione, non possono essere mantenute in esercizio le stalle preesistenti e già in uso.

i) Chiarimenti interpretativi di natura edificatoria:

i.1) Ristrutturazione:

quella indicata dalla LR 12/05 e s.m.i.. Per unità immobiliari residenziali ammesse è il numero massimo realizzabile sul complesso edilizio tramite lo strumento attuativo (PdC o PR) indicato e considerando sia quelle esistenti che quelle che potrebbero essere realizzate successivamente.

i.2) Ampliamento del 10%-15%-20%:

è ammessa una sola volta per la percentuale indicata nella singola scheda (sia con PdC e PR) sul volume complessivo come calcolato secondo le indicazioni del PGT. Significa che se l'ampliamento viene effettuato con PdC non può più essere utilizzato successivamente con PR. Dovrà essere garantito l'adeguamento degli standards.

i.3) Per cambio di destinazione d'uso:

si intende la trasformazione edilizia della struttura in destinazioni diverse dalla residenziale.

Il cambio di destinazione d'uso è pertanto ammesso con solo PR.

l) si specifica che il volume e le superfici delle cascine indicati nelle schede tecniche allegate non sono vincolanti e devono essere verificati in sede di presentazione dei PdC o PdR.

Inoltre si prescrive negli interventi di cambio di destinazione d'uso di mantenere inalterate le caratteristiche tipiche delle cascine del luogo.

m) il recupero dei fabbricati sparsi in zona agricola NON prevede da parte dell'A.C. la predisposizione di sottoservizi e/o opere di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, metanodotto, altro) e pertanto dovrà essere garantita da parte del proponente idonea soluzione alternativa in termini di approvvigionamento idrico, energetico e di smaltimento acque nere a termini di normativa vigente in materia. Gli oneri da riconoscere all'A.C. sono riferiti al costo di costruzione ed urbanizzazioni secondarie.

7. Distanze minime dal perimetro degli abitati per gli allevamenti.

a) Per le distanze degli allevamenti di animali da ambiti edificabili a prevalente destinazione di tipo residenziale valgono le norme indicate al titolo terzo –cap.10- del Regolamento Locale di Igiene e relativo allegato “A” Delibera ASL 797 del 17/11/03 così come approvato ed integrato con D.C.C. n°12 del 30.03.04.

- b) Possono altresì essere variate tali distanze, a distanze inferiori a quelle fissate dal RLI con deroga del Sindaco concessa dal Consiglio Comunale, nel caso in cui i nuovi insediamenti o gli ampliamenti migliorano le condizioni igienico sanitarie dell'allevamento esistente, o nel caso in cui le modifiche o i trasferimenti attuati siano migliorativi per la salubrità del centro abitato. In tal caso dovranno essere assicurati i sistemi di abbattimento previsti dal RLI oltre ad eventuali alberature e filtri di verde, da mantenere a cura e spese dei richiedenti, previa polizza fideiussoria da svincolarsi una volta accertata l'esecuzione e il buon mantenimento delle alberature previste. Successivamente alla data di approvazione del P.G.T. l'A.C. dovrà redigere apposito regolamento attuativo che normi in dettaglio i tempi le modalità e gli incentivi per l'adeguamento degli allevamenti esistenti in relazione all'entità degli stessi che non rispettino le distanze dalle aree residenziali commerciali ed attività terziarie fissate dal RLI in merito all'adozione di idonei sistemi di tutela sanitaria ed ambientale.
- c) Le nuove costruzioni finalizzate ad allevamenti e ricovero di animali dovranno di norma essere poste, nel punto più vicino del tessuto urbano consolidato e delle zone ad attrezzature e servizi o comunque di pubblico utilizzo o di tutela particolare (pozzi, cimiteri, ecc.), nonché dalle case sparse non a destinazione agricola, almeno alle distanze riportate nei seguenti punti:

<i>allevamenti nuovi</i>	<i>Distanze minime da zone edificabili di PGT (residenziali-commerciali-terziarie)</i>	<i>Distanze minime da case isolate abitate da terzi</i>
Allevamenti a carattere familiare	50 mt.	50 mt.
Bovini-equini (max 200 capi e comunque max peso vivo allevabile di 900 ql.)	200 mt.	50 mt.
Ovini-caprini (max 250 capi e comunque max peso vivo allevabile di 100 ql.)	200 mt.	50 mt.
Suini-vitelli carne bianca (max 70 capi e comunque max peso vivo allevabile di 100 ql.)	200 mt.	50 mt.
Conigli (max 2500 capi e comunque max peso vivo allevabile di 100 ql.)	200 mt.	50 mt.
Polli-galline ovaiole-tacchini-anatre-faraone-struzzi (max 2500 capi e	200 mt.	50 mt.

comunque max peso vivo allevabile di 100 ql.)		
Allevamento cani e pensioni	200 mt.	50 mt.
Bovini – ovini – equini – caprini – suini – conigli –galline ovaiole –tacchini – anatre – faraone – struzzi (con numero d’animali e comunque con peso vivo superiore ai limiti sopraspecificati)	500 mt.	100 mt.
Animali da pelliccia	500 mt.	100 mt.

- d) per quanto concerne allevamenti esistenti e ricoveri animali per esigenze familiari in ambiti di PGT di tipo residenziale si rimanda alla Delibera ASL 797 del 17/11/03 ed alla D.C.C. n°12 del 30.03.04.
- e) per il principio della reciprocità si rimanda a quanto indicato e previsto al punto 3.10.5 della Delibera ASL n°797.
- f) Al fine di salvaguardare il territorio agricolo da eventuali rischi d’inquinamento, (derivato da spargimento di reflui zootecnici oltre limiti tollerabili), ossia per finalizzare tale pratica all'uso agronomico razionale di detti reflui, (in considerazione anche delle caratteristiche pedologiche del territorio comunale, come analizzate e descritte dallo studio agro-forestale di piano e dagli ordinamenti colturali ordinari della zona tenuto conto del regolamento locale d’igiene vigente) è previsto l'obbligo della presentazione di una relazione agronomico-ambientale per tutti gli allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche per le quali è necessario il permesso di costruire (ampliamenti, convenzioni, ecc.), qualora il peso vivo (P.V.) allevato per ogni ettaro di SUPERFICIE AGRICOLA COLTIVABILE AZIENDALE (al netto delle tare improduttive) risulti superiore a:

- ql.30 per i bovini produttori di solo liquame;
- ql 35 per i bovini produttori di reflui misti (liquame e letame con prevalenza di letame)
- ql. 25 per suini;
- ql. 20 per cunicoli;
- ql. 15 per gli avicoli.

La relazione dovrà contenere:

- f.1) progetto allevamento e relazione tecnica

- f.2) piano d'utilizzazione agronomica (P.U.A.) dei liquami e altri reflui zootecnici redatta in conformità all'allegato ERSAL, facente parte del Regolamento Locale d'Igiene.
- f.3) progetto impianti di stoccaggio e/o impianti di depurazione e/o di maturazione dei reflui. Qualora il peso vivo allevato per ogni ettaro di superficie agricola risulti inferiore ai limiti suddetti sarà obbligatorio presentare il PUA nei termini previsti dalla vigente normativa regionale in materia.
- f.4) una relazione dettagliata dell'agronomo che valuti le eventuali criticità in relazione alle quantità di liquame e alle connesse caratteristiche pedologiche dei terreni interessati e ne determini le eventuali limitazioni anche in relazione a strutture esistenti limitrofe o ricettori idrici che potrebbero risultare danneggiati dalla pratica di spandimento.
- g) Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di Piano Esecutivo (P.E.).

Il P.E. dovrà contenere:

- g.1) Progetto d'allevamento e relazione tecnica;
- g.2) P.U.A. di liquami e altri reflui zootecnici redatta in conformità dell'allegato ERSAL facente parte del Regolamento Locale d'Igiene;
- g.3) progetto d'impianti di stoccaggio e/o impianti di depurazione e/o maturazione di reflui;
- g.4) convenzione tra Comune e azienda regolante le caratteristiche degli impianti di depurazione e/o smaltimento. Tale convenzione viene allegata e stipulata solo nel caso in cui l'azienda non abbia adeguate strutture di stoccaggio, alla data d'approvazione del P.G.T.. Alla stipula della convenzione viene consegnata una polizza fideiussoria che garantisca l'A.C. per la realizzazione delle opere o barriere a verde di mitigazione ambientale delle strutture. La polizza viene svincolata una volta decorso un anno dalla data di verbale d'attecchimento delle piantumazioni previste. In ogni caso il richiedente deve assumersi l'onere di manutenzione delle piantumazioni e in caso di deperimento è costretto al ripristino.

9. Distanze minime dal perimetro degli abitati per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti

Per le distanze minime entro le quali possono essere consentiti gli ampliamenti d'edifici ad uso agricolo produttivo (stalle - concimaie - vasche - ecc.) dagli ambiti del tessuto urbano consolidato e di tutela particolare (pozzi, cimiteri, ecc.) valgono le norme indicate al titolo terzo -cap.10- del Regolamento Locale d'Igiene così come approvato con D.C.C. n°12 del 30.03.04..

10. Le serre delle colture orticole e floricole possono essere edificate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura max = 40% della superficie aziendale

Altezza media = mt. 4,00

Rapporto aereoilluminante = S. illuminante/ S. pavimento 16/8

11. Nelle zone E i filari di piante e i boschi riportati nelle tavole del piano dei servizi sono soggetti a tutela e regolamento del piano stesso in quanto costituenti la struttura del paesaggio.

12. Livellamenti, appezzamenti, canali e manufatti, strade e bacini idrici artificiali

I lavori ed opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti, anche nel caso in cui incidano sui canali del Reticolo Idrico Minore e sulle relative fasce di rispetto, saranno autorizzati dal Comune in base alla normativa regionale competente. All'ente dovrà essere inviato progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse. In caso di comprovata necessità per scopi produttivi agricoli, il Comune potrà permetterne l'esecuzione, purché le stesse opere non contravvengano le indicazioni paesaggistiche previste dal relativo piano di settore.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna. Più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o abolizione parziale o totale di strade o canali-fossi irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche degli stessi (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di titolo autorizzativo, nel caso di realizzazione di manufatti. Nel caso d'abolizione totale o parziale di strade o canali, visto che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alle cementazione dei vasi con canalette prefabbricate, o gettate in opera, l'eventuale PdC dovrà prescrivere la cementazione o la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna (o, nell'impossibilità tecnica di effettuarli sotto quota campagna, con l'obbligo di mimetizzazione della sponda con riporto di terreno su un bordo manufatto) ed il mantenimento delle essenze arboree preesistenti o loro ripristino o la loro integrazione, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.

E' vietata la realizzazione di bacini agricoli a scopo irriguo e a scopo di allevamento ittico con profondità superiore a mt 5,50 dal piano di campagna e comunque in assenza di P.A.

13. Per gli edifici di uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.

Sono sempre consentiti il risanamento, il restauro, manutenzione e la ristrutturazione delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T..

Art. 21. Area “E1” – Agricola Prativa

Sono aree destinate a prato, pascolo e/o alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da pregio ambientale o da valenza paesistica e che risultano essere idonei per svolgere attività di natura agricola produttiva.

1. Destinazione d’uso e modalità di intervento:

La zona agricola "E1" è soggetta ai medesimi vincoli, parametri e prescrizioni di cui al precedente articolo 20 per zone “E”.

2. E’ ammessa l’attività di agriturismo nell’ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni delle Leggi Regionali vigenti ed a condizione che venga stipulata con l’Amministrazione Comunale una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale generale dell'azienda e delle aree attigue di proprietà oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

3. E’ ammessa l’attività di B&B nell’ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni delle Leggi Regionali vigenti.

4. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Art. 22. Area “E2” boschiva

Sono classificate come zona E2 boschive quelle aree dove esistono condizioni stazionali tali da consentire il mantenimento o l'insediarsi di essenze arboree (fustaia) ed arbustive (ceduo) stabili, indipendentemente dalle capacità produttive.

La destinazione del suolo potrà essere di:

produzione

quando esistano condizioni climatiche ed edafiche che consentano la creazione o il mantenimento di tipi forestali la cui primaria destinazione è la produzione legnosa.

protezione

quando esistano condizioni stazionali che consentono lo sviluppo e la permanenza della vegetazione arborea ed arbustiva le cui funzioni risultano espressamente protettive, indipendentemente

dall'incremento.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione ed ogni nuovo terrazzamento. Deve essere conservata la vegetazione spontanea esistente ed è vietata la piantumazione di essenze non autoctone ed inoltre, il taglio o trasformazione dei boschi dovrà rispettare tassativamente le norme del Corpo Forestale e quanto indicato dalla L.R.31/2008 e s.m.i. e dalla D.G.R.8/7728 del 24.07.08 nonché dal P.A.F. o dal P.I.F. se presente in seno alla Comunità Montana di Valle Trompia. Non potranno essere fatti scassi e riporti di terreno e prosciugamenti più in genere e non potrà essere alterato il regime delle acque ed in specie quello degli scarichi. Sono ammessi insediamenti per la produzione legnosa con un rapporto di copertura massimo del 5% dell'intera superficie aziendale.

1. Destinazione d'uso e modalità di intervento:

- a) le costruzioni esistenti possono essere sistemate, ristrutturate od ampliate nei limiti indicati nelle specifiche schede al fine di mantenere e proseguire le attività agricole in atto;
- b) non sono consentite nuove costruzioni sia fuori terra che interrate.
- c) le aree conservano la loro potenzialità edificatoria nei limiti massimi previsti dall'articolo 59 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i. così come applicabili per la zona E1 con gli stessi indici e parametri; tale potenzialità deve essere però trasferita e cumulabile nelle zone E1 dove è concessa l'edificazione agli aventi titolo ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.
- d) Sono ammessi insediamenti a tutela della vegetazione arborea ed arbustiva purché non abbiano superficie coperta superiore a mq.16.00 e vengano realizzati in ragione di massimo n°1 deposito ogni 2.000 mq. di terreno agricolo di proprietà legalmente riconosciuta e comunque non più di uno per ogni nucleo familiare; e non abbiano altezza maggiore di mt.2.20 (intesa come altezza media utile interna). Tali accessori dovranno essere realizzati utilizzando essenzialmente tecniche costruttive che prevedano l'impiego del legno come unico materiale di costruzione.
- e) è escluso ogni tipo di recinzione, compreso le reti metalliche. Fatta eccezione per staccionate in legno per il sedime di stretta pertinenza del fabbricato e comunque non superiore a 5 volte la SLP dell'edificio stesso, con altezza massima di mt 1,20, a disegno semplice. In alternativa sono consentite solo siepi vive.
- f) sono consentite minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero (p.e. percorsi vita-ippovie-itinerari ciclopeditoni), di agriturismo, di commercializzazione

di prodotti agricoli, di ristorazione tipica solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e autorizzato.

g) le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

h) per gli altri edifici esistenti sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

2. Prescrizioni particolari

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.

Per la viabilità agro-silvo-pastorale vale quanto indicato dal regolamento della C.M. di Valle Trompia in vigore nonché da quanto approvato con D.C.C. n°28 del 22.10.2009 sul regolamento comunale per VASP.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:

- nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso;
- gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee;
- l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.

Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutta la zona ambientale di bosco e di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.

Capo 2: Aree di salvaguardia, aree a verde privato ed aree di rispetto non soggette a trasformazione urbanistica

Art. 23. Zone di salvaguardia

La zona di salvaguardia è la zona che garantisce le distanze tra le aree di espansione residenziale e industriale (nuovi ambiti di trasformazione) o le aree consolidate del P.G.T. con gli edifici destinati alle attività agricole. Tali zone rappresentano anche corridoio di congiunzione ambientale fra la zona

agricola e gli spazi a verde inseriti nel contesto antropizzato. La zona di salvaguardia si configura anche come ambito che per peculiarità, criticità, acclività non si presta alla trasformazione edilizio-urbanistica.

1. Destinazione d'uso e modalità di intervento:

- a) sono vietate le nuove costruzioni;
- b) per gli edifici esistenti destinati ad attrezzature agricole in genere, è consentito un ampliamento del 20% della superficie coperta, purché completamente interrato sotto l'andamento naturale del terreno esistente, ed a condizione che sia ripristinato integralmente lo stato dei luoghi, con il riporto di terra, il ripristino del verde o della coltivazione e il rispetto delle quote morfologiche preesistenti.. L'ampliamento interrato è calcolato ai fini della superficie coperta, deve essere in corpo unico con l'edificio esistente o ad una distanza massima di m 5 dall'edificio principale esistente. Deve essere rispettato l'indice di edificabilità di 1/10 di copertura previsto dall'articolo 59, comma 4, della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i..
- c) Sono ammessi la ristrutturazione, gli interventi di manutenzione, nonché di risanamento, di consolidamento e di miglioramento estetico funzionale, nei limiti della planivolumetria originaria degli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni per ogni singolo edificio previste nelle specifiche schede.
- d) sono vietate operazioni di scasso, scavo, sbancamento, e operazioni di livellamento delle aree, fatta eccezione per quelle strettamente necessarie ad operazioni di bonifica agraria o miglioramento fondiario connesse alla coltivazione dei fondi agricoli ed a sistemazioni idrauliche, che comunque non potranno superare i cm 60 di profondità, e le operazioni di piantumazione che prevedano il ripristino delle aree nello stato di fatto o della morfologia preesistente.
- e) non sono consentiti la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici o l'ampliamento di quelli esistenti.
- f) sono consentite minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agri-turismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente; sono inoltre consentite attività agricole esistenti, residenza agricola esistente, attività collettive pubbliche o di interesse comune esistenti.
- g) le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Art. 24. Verde privato parchi giardini

1. E' lo spazio a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici realizzato su terreni permeabili con permeabilità profonda. E' una zona costituita da aree verdi, a destinazione di giardino, orto, parco privato. Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere. E' vietata ogni forma di edificazione con l'esclusione di attrezzature ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero e relativi accessori strettamente annessi con un massimo di Sc di mq 20,00 e altezza massima all'estradosso del colmo di mt. 3,00.
2. E' consentita la realizzazione di manufatti quali piscine e campi da tennis. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde, parchi, giardini.
3. E' obbligatorio il mantenimento e la manutenzione delle architetture vegetali. Sono consentiti limitati movimenti di terra legati alla sistemazione agraria e produttiva del sito. Dovranno essere rispettate e conservate le alberature di alto fusto ed i soggetti arborei preesistenti o adeguatamente sostituiti. E' ammessa prevalentemente la manutenzione dell'area a verde. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono e desunte dallo studio agronomico allegato al P.G.T. per farne parte integrante e sostanziale.
4. E' vietato qualsiasi tipo di recinzione delle aree diverso dalla messa in opera di paletti in legno a sostegno delle essenze arboree.

Art. 25. Zone di rispetto – ambiti non soggetti a trasformazioni urbanistica

1. Sono principalmente gli ambiti sottoindicati:
 - a) le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale di infrastrutture esistenti e di progetto, definite ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e s.m.i.;
 - b) le aree di rispetto cimiteriale;
 - c) le zone di tutela assoluta dei pozzi o sorgenti comunali;
 - d) le aree comprese in fascia di rispetto di elettrodotti e gasdotti-metanodotti;
 - e) le aree comprese all'interno delle fasce di tutela definite dal reticolo idraulico minore;
 - f) Sono ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica quegli ambiti dove sono esclusi gli insediamenti permanenti di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti

determinano inoltre la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione del P.G.T..

g) Viene prescritto l'assoluto divieto di insediamento di nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero e la realizzazione di qualsiasi impianto autonomo di produzione di energia elettrica. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

h) Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, in via generale è ammessa la realizzazione di:

h.1) parcheggi pertinenziali realizzati a raso del piano di campagna;

h.2) opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;

h.3) parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico realizzati a raso del piano di campagna;

h.4) spazi a verde pubblico o assoggettato all'uso pubblico;

h.5) opere di urbanizzazione primaria;

h.6) ampliamento delle carreggiate esistenti;

h.7) percorsi pedonali e ciclabili;

h.8) piantumazione ed a sistemazione a verde;

h.9) conservazione dello stato di natura.

h.10) non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti su strade provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio esterno al perimetro del centro abitato. Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni dagli assi stradali provinciali di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica e comunque secondo i dettami del regolamento viario provinciale in vigore.

Fatte salve le prescrizioni del nuovo codice della strada.

h.11) edicole votive purché non in contrasto con le norme di sicurezza stradale in conformità alle vigenti disposizioni tecnico – normative.

In particolare nelle zone di rispetto cimiteriale e stradale, metanodotto e vincolo militare si applica la seguente normativa:

1) Zona di rispetto cimiteriale

Con la cogenza del Piano Cimiteriale Comunale da parte dell'Amministrazione di Polaveno, già in vigore, è ammesso l'ampliamento o l'adeguamento del cimitero con possibilità di eventuale modifica della fascia di rispetto.

In tale zona non è consentita alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti saranno consentite solo opere di manutenzione; sono consentite solo opere e attrezzature per il cimitero, giardini (nessun'attività di vendita al pubblico dei prodotti), aree a parcheggio e verde pubblico.

2) Zona di rispetto stradale – rete viaria principale prevista nelle tavole di P.G.T.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano esecutivo pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di arretramento e di rispetto stradale.

Le caratteristiche e le dimensioni delle nuove strade previste nelle tavole di P.G.T. saranno esattamente definite in sede di progettazione esecutiva. Le nuove strade, da costruire a seguito di opere di urbanizzazione, al servizio della viabilità locale, dovranno essere dotate di marciapiede e possibilmente di alberature.

Nelle zone di rispetto, a protezione della rete viabilistica principale, prevista nelle tavole grafiche di P.G.T., sono consentite solo le opere ammesse secondo quanto previsto dal N.C.S. e suo reg. di attuazione.

Per le caratteristiche delle strade e delle relative fasce di rispetto stradale ed opere ammesse in tale zona valgono inoltre le norme previste dal Piano Viabilità e Regolamento Viario predisposti dalla Provincia di Brescia (Assessorato LL.PP.) qui recepite integralmente. Come norma generale, secondo quanto previsto dal Regolamento Viario Provinciale in vigore, per le strade di Polaveno, tutte classificate locali di tipo F, all'interno del centro abitato si deve rispettare una fascia di rispetto di 5,00 metri mentre fuori dal centro abitato la fascia di rispetto non può essere inferiore a metri 20,00.

L'eventuale costruzione di impianti per la distribuzione del carburante dovrà essere in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina. Per gli edifici esistenti saranno consentite opere di manutenzione.

Le opere di ristrutturazione saranno consentite previa stipula di atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto che determini che qualora si espropri l'immobile, le opere di ristrutturazione non concorrono alla formazione del prezzo di esproprio. Le zone e fasce di rispetto possono essere conteggiate ai fini edificatori.

All'interno dei centri abitati, in qualsiasi tipo di strada, gli accessi dovranno essere arretrati rispetto la sede viaria di mt.5.00 sia nelle zone residenziali che produttive. Solo nelle zone residenziali, ove tale arretramento non è consentito da oggettive condizioni dello stato dei luoghi, saranno consentite distanze inferiori, sino ad un minimo di mt.3.50, purché ciò non costituisca pericolo per la circolazione veicolare e purché l'accesso sia dotato di dispositivo automatico di apertura.

Quando una strada viene soppressa o declassata, in relazione alla distinzione contenuta all'art. 3 del D.I. 1 Aprile 1968,n°1404 ed alle indicazioni contenute nel nuovo codice della strada, anche la relativa fascia di rispetto viene eliminata o ridotta.

3) Zona di rispetto Metanodotto

In tale fascia è vietata la costruzione di opere di qualsiasi genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse a distanza inferiore a mt. 20.00 dalle tubazioni utilizzate per il metanodotto alta pressione.

Sull'area potranno essere eseguite le normali coltivazioni ad esclusione delle piantagioni ad alto fusto che dovranno essere tenute a mt. 2.00 dall'asse delle tubazioni.

4) Zona di rispetto Servitù Militari

Secondo i disposti della Legge 24.12.1976, n°898, del D.P.R.17.12.1979,n°780, della Legge 02.05.1990, n°104,D.I. Ministero della Difesa 23.04.96 e visto i Decreti Comandante Regione Militare Nord n°42 del 13.04.2000 e n°15 del 20.05.2005, con Decreto n°11 del 29.04.2010, il Comando Militare Esercito Lombardia, conferma le servitù militari -Monte Cimarone- in parte del territorio comunale come meglio indicato nell'elaborato grafico di progetto allegato,per ulteriori cinque anni.

Nella 1^ZONA "*fascia di terreno profonda mt.100 dalla recinzione attiva per la parte non ricadente in area demaniale*" è vietato:

- fare elevazioni di terra o altro materiale
- costruire condotte o canali sopraelevati
- installare condotte o realizzare depositi di gas o liquidi infiammabili di qualsiasi tipo
- scavare fossi o canali di profondità superiore a cm.50
- aprire o coltivare cave
- installare linee elettriche,gasdotti,oleodotti
- scavare il terreno con utilizzo di mine
- lasciare seccare o bruciare sul posto i prodotti delle coltivazioni
- fare piantagioni di essenza tale da impedire la vista o il tiro nonché da costituire pericolo di incendio;
- lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni o l'eventuale vegetazione spontanea nonché

darne alle fiamme i relativi residui (nei casi di colture ad alto reddito, da determinare di volta in volta in relazione alle condizioni ambientali ed ai cicli delle coltivazioni locali, la distanza di m. 100 può essere ridotta fino a m. 50, fermo restando il divieto di lasciare covoni o simili entro la sopraccitata fascia di m. 100).

- fare piantagioni che superino con il loro sviluppo anche futuro i 50 cm.di altezza
- costruire/aprire strade
- fabbricare muri,edifici od altre strutture
- sopraelevare muri o edifici esistenti

Nella 2^ZONA *"fascia di terreno di profondità variabile dalla recinzione attiva da mt.350 a mt.500 per la parte non ricadente in area demaniale "* è vietato:

- aprire strade
- fare costruzioni di qualsiasi genere

Per la corretta gestione e manutenzione del bosco e dei suoli agricoli sono esclusivamente ammessi la realizzazione di piccoli depositi o ricoveri attrezzi/legnaie purché costituiscano valide e decorose soluzioni architettoniche consone alla natura dell'ambiente circostante. Essi dovranno inoltre sottostare alle prescrizioni di cui al precedente art.20 punto 5.

In conformità a quanto prescritto dalle presenti norme è comunque consentito il recupero e la manutenzione di fabbricati esistenti,le normali recinzioni di delimitazione delle proprietà,manufatti e/o strutture di contenimento terreno atte a salvaguardare e consolidare scarpate,sponde fluviali o razionalizzare e recuperare percorsi stradali esistenti.

In Zona di Rispetto Servitù Militari di prima e seconda fascia **non sono consentiti** gli interventi di ampliamento ed incremento volumetrico (del 10-15-20%) di cui al precedente art.20 ed eventualmente indicati o riportati nelle singole schede di fabbricato in zona agricola ed allegate al presente P.G.T..

Titolo IV: Disposizioni particolari

Capo I: Norme speciali

Art. 26. Sottotetti

1. Per il recupero dei sottotetti valgono le norme di cui agli articoli 63-64-65 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. nonché le disposizioni previste dalle presenti norme e specificate per ogni ambito consolidato. In via generale valgono inoltre le seguenti norme:

- a- il recupero del sottotetto esistente a fini abitativi è subordinato al reperimento dei parcheggi pertinenziali senza possibilità di monetizzazione;
- b- il recupero del sottotetto a fini abitativi non è comunque consentito su edifici esistenti in zona agricola.

Art. 27. Norme speciali per i distributori di carburante

1. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina comunque nel rispetto della L.R. n°24/2004 e s.m.i. e L.R. n°25/2008 e s.m.i.. Successivamente all'approvazione del P.G.T., l'A.C. con apposita delibera applicativa del Consiglio Comunale dovrà dettare norme specifiche integrative a quanto già previsto dalle norme nazionali in materia.

2. La realizzazione d'impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione è sottoposta alle direttive del Decreto del Ministero degli Interni 24 maggio 2002 e s.m.i..

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali) né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone per attrezzature di interesse sovracomunale, private per servizi di interesse pubblico e servizi pubblici. Possono essere ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade. Gli impianti per distribuzione carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc) con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali non attinenti all'assistenza stradale, sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- a) Rapporto di copertura: massimo 30% della superficie del comparto;
- b) H1 = mt. 5,00 max;
- c) μ_f = 0,10 mq/mq;
- d) Ds1: mt. 10,00 min;
- e) Ds2: mt. 5,00 min.

3. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

4. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

5. Per i distributori di carburante esistenti ogni ampliamento o ristrutturazione dovrà essere preventivamente approvata con P.E..
6. I titoli abilitativi all'installazione d'impianti per distribuzione carburanti e relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi d'interesse pubblico.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

Art. 28. Norme speciali per gli edifici alberghieri

I nuovi edifici alberghieri sono ammessi (ad esclusione di chiese ed immobili monumentali) in tutte le zone, compatibilmente con le norme di zona, nell'osservanza degli indici e parametri edilizi delle diverse zone e con le previsioni di parcheggi nella misura minima di un posto macchina per ogni stanza, salva l'osservanza delle eventuali maggiori misure previste dalle norme di legge vigenti.

Art. 29. Norme speciali per discoteche e sale da ballo

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, sono ammesse esclusivamente nelle zone produttive/ commerciali e nelle altre zone compatibilmente alla normativa ed indici previsti per la zona stessa. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale, oltre a quelli reperiti quali standard, in misura non inferiore a 1 posto auto delle dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 ogni 10 mq. di SLP.

In ogni caso, ogni attività non temporanea quali bar, le sale da ballo, palestre, piscine, circoli anche privati ecc...., nella quale venga trasmessa musica all'aperto, anche a semplice titolo d'intrattenimento, dovrà essere valutata e autorizzata secondo normativa vigente –D.P.R. n°311/2001 e s.m.i.- e dalla L.R. n°13 del 10/8/2001 e s.m.i in tema d'impatto acustico.

Capo 2: Norme per impianti tecnologici

Art. 30. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica (pubbliche e private)

1. Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,50 mt. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; in tale caso le cabine dovranno distare dai confini di proprietà non meno di mt. 3,00. Le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle NTA;
- d) le cabine dovranno avere aspetto decoroso in sintonia con l'edificio principale, prevedendo finiture similari al fabbricato principale se in aderenza, o rivestite con materiali durevoli qualora si trovino isolate o staccate dal corpo principale.
- e) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e s.m.i..

f) Piani di Lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere d'urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13 gennaio 1970 n.227 e s.m.i..

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogatore che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Art. 31. Elettrodotti ad alta tensione (132/220/380KV)

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR 380/01 e s.m.i.. Sulle aree sottoposte a vincolo d'elettrodotto non verranno rilasciati permessi d'edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia d'elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. e D.Min. Ambiente 29 maggio 2008 e s.m.i.).

Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

Art. 32. Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

1. Rientrano nell'ambito d'applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici. Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo tutte le altre tipologie d'impianti e d'attività.

2. Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- a) assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- b) rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001 e s.m.i., suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- c) rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001 e s.m.i..

Le antenne radio base possono essere installate dietro richiesta e approvazione delle autorità competenti secondo quanto disposto e previsto dalla Legge n° 36/01 e s.m.i. e dai decreti applicativi della stessa ed in particolare il D.P.C.M. 08.07.2003 e s.m.i, nel rispetto della normativa regionale di settore e previo parere favorevole dell'ARPA.

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è considerata opera di urbanizzazione. Negli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) vengono individuate le zone sulle quali attualmente insistono impianti o ripetitori. Nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle "aree idonee" potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001 e s.m.i., od essere aggiornate in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare "aree idonee" in corrispondenza d'asili, edifici scolastici nonché strutture d'accoglienza socio-assistenziali, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

In caso d'impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la coubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).

Per le strutture realizzate su proprietà del Comune o su aree pubbliche l'autorizzazione è delegata alla Giunta Comunale sempre nel rispetto delle normative Nazionali e Regionali.

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio e per la tipologia di provvedimento autorizzatorio si rimanda al Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 e s.m.i. "Codice delle comunicazioni elettroniche" ed al regolamento comunale di settore ove presente.

Capo 3: Ulteriori disposizioni

Art. 33. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate

1. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due

attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della s.l.p. alla superficie di vendita).

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98 e s.m.i.. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

Nei locali in cui alla data di approvazione del PGT risultano già autorizzate "medie strutture di vendita" l'attività potrà proseguire, le stesse potranno essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dalle nuove disposizioni. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista dalla tipologia "media struttura di vendita" prevista per quella zona.

E' obbligatorio il reperimento degli standard urbanistici, anche quando non si debba ricorrere a Piano Attuativo, nei seguenti casi:

- a) nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso con opere, finalizzati alla realizzazione di esercizi di vicinato, in tutte le zone in cui sono consentiti;
- b) nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzati alla realizzazione di medie strutture di vendita, in tutte le zone in cui sono consentite;
- c) cambio di destinazione d'uso senza opere, finalizzato alla realizzazione di esercizi di vicinato, in tutte le zone in cui sono consentiti, quando:
 - le opere funzionali alla trasformazione in commerciale siano state realizzate meno di tre anni prima della richiesta di apertura dell'esercizio;
 - il cambio d'uso, da industriale-artigianale-terziario, sia richiesto senza che nessuna ditta abbia effettivamente svolto l'attività industriale-artigianale-terziaria nei locali interessati.

L'Amministrazione Comunale può, comunque, richiedere una maggior quantità di superficie per parcheggi per particolari caratteristiche di viabilità.

Nel nucleo antico in caso di ampliamento di attività commerciali esistenti limitate al piano terra e all'interrato e/o seminterrato non è necessario un Piano di Recupero anche quando si utilizza per

l'ampliamento la residenza esistente, fatto salvo quanto previsto dalla normativa specifica dei Nuclei Antichi, parte integrante del PGT.

Gli esercizi, qualora si tratti di un unico esercizio occupante l'intera superficie del piano terreno, destinata ad uso commerciale, dovranno essere dotati di appositi locali, destinati a deposito di scorte e a servizi igienico sanitari, la cui superficie non sia inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento destinato alla vendita.

I locali destinati a deposito di scorte dovranno essere dotati di accesso di servizio indipendentemente dai locali adibiti alla vendita.

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali direzionali, e di attrezzature per servizi o per il tempo libero, da realizzare nell'ambito di piani urbanistici attuativi, sono ammessi solo previo studio planivolumetrico convenzionato che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, altre attività;
- b) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- c) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai e i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli o dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
- e) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato o a parcheggio.

Art. 34. Insegne Pubblicitarie

La collocazione di insegne, scritte, cartelloni. Manifesti pubblicitari e simili è disciplinata, oltre che dalle norme nazionali e sovracomunali, dal Regolamento Edilizio o da apposito regolamento comunale, fatte salve le prescrizioni e indicazioni particolari delle presenti norme tecniche.

Sono sottoposti alle presenti norme le affissioni, la segnaletica industriale e commerciale, i cartelli. Le insegne, le tende esterne dei negozi, le targhe, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro mezzo pubblicitario o informativo in luogo pubblico o visibile da luogo pubblico.

L'apposizione di mezzi pubblicitari o informativi è subordinata ad autorizzazione comunale previo parere della commissione edilizia/commissione del paesaggio: il rilascio di tale autorizzazione ha luogo in base a domanda su presentazione dell'apposito modello compilato e sottoscritto con assunzione di

responsabilità circa il rispetto delle norme e dei relativi elaborati grafici e fotografici contenenti tutte le informazioni utili ad individuare, in modo chiaro ed inequivocabile il mezzo pubblicitario e la sua collocazione.

L'affissione e la pubblicità temporanea, da eseguirsi tramite impianti removibili la cui collocazione è in deroga alle presenti norme (purché non interferente con la segnaletica di sicurezza), saranno soggette a specifiche verifiche da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Qualsiasi mezzo pubblicitario o informativo installato abusivamente o in difformità oppure in difetto di manutenzione tale da compromettere il decoro dei luoghi, verrà rimosso previa diffida da parte dell'Amministrazione Comunale con addebito delle spese a carico dell'interessato, salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e la revoca delle autorizzazioni.

Sono vietate le affissioni al di fuori degli appositi spazi (direttamente su muro o su altri manufatti).

E' vietata l'esposizione di qualsiasi impianto pubblicitario sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti vie o piazze di particolare interesse architettonico ambientale, nonché su monumenti, muri, opere d'arte, chiese, palazzi e quanto altro di carattere storico o artistico. In questi casi va mantenuta la distanza minima di mt. 30.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche e per gli immobili di interesse artistico, storico e archeologico, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta delle autorità competenti.

Nel caso di nuove e urgenti installazioni nel territorio comunale di segnaletica stradale o impianti semaforici, gli uffici preposti sono autorizzati a rimuovere autonomamente tutti quegli impianti pubblicitari o di informazione che non risultino a distanza regolamentare dal nuovo impianto.

Nell'intero territorio comunale sono vietate le seguenti tipologie di insegne e messaggi pubblicitari:

- posizionati sul tetto dell'edificio o comunque al di sopra della sagoma della facciata, anche se all'interno di proprietà private, ma visibili dall'esterno;
- apparecchi illuminanti abbaglianti e non in aderenza alla facciata;
- tele trasversali pubblicitarie soprassuolo se non per manifestazioni temporanee a carattere socio-culturale.

Per quanto non definito nei presenti articoli, si rimanda alle norme stabilite dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada.

Art. 35. Servizi pubblici o di uso pubblico e nuclei storici

Riguardano manufatti, edifici, fontane, edicole votive e altro, di tipo monofunzionale. Sono ammessi solo interventi di restauro conservativo e/o risanamento e/o consolidamento con rispetto assoluto dell'identità storico – culturale – architettonica che li caratterizza. Essi rivestono per la collettività un valore simbolico. Dovrà essere garantita la presenza di aree e percorsi pedonali circostanti, nonché l'accessibilità e visibilità dei luoghi e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 36. Depositi attrezzi da giardino

Nei giardini, orti, parchi o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 4,00 mq. di superficie coperta e con H1 massima pari a 2,20 mt, anche in deroga agli indici urbanistici e edilizi di cui ai precedenti articoli, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine, o in aderenza o con convenzione trascritta e registrata con il vicino, e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T. .

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale per quanto attiene ai materiali.

Art. 37. Recinzioni-Cortili-Separazione proprietà

1. Chiunque voglia recintare le aree di proprietà deve rivolgere istanza di permesso di costruire o D.I.A. Gli spazi scoperti e di pertinenza delle costruzioni dovranno essere sistemati in modo idoneo e dignitoso, soprattutto se visibili agli spazi pubblici: a tale fine è facoltà dell'Amministrazione Comunale, richiedere soluzioni rispondenti a esigenze di carattere igienico, di sicurezza ed estetici.

2. Nelle zone di antica formazione, i cortili, gli spazi comuni, e tutte le aree di cui sia noto l'originario impianto catastale o sia nota la struttura storica preesistente, devono essere ripristinati per il loro recupero, in essi non possono essere realizzate recinzioni anche se frazionati e di diverse proprietà, fatta eccezione per recinzioni di cui si presume la preesistenza. Le eventuali delimitazioni di proprietà potranno avvenire con siepi, alberature a verde ornamentale, che consentano una facile lettura dell'impianto originario.

3. Nel tessuto consolidato o di completamento ed ampliamento residenziale, di norma, l'altezza delle recinzioni, sia verso le proprietà private che gli spazi pubblici non devono essere superiori a mt 1,80 con una parte cieca (opaca) in muratura, ferro ecc., non più alta di cm 60 con sovrastante cancellata in

ferro, rete metallica, staccionata di legno, o comunque con materiali di trasparenza escludendo quelle prefabbricate.

4. Nelle zone produttive e commerciali verso gli spazi comunali o pubblici, le recinzioni non devono superare quelle previste nelle zone residenziali mentre verso le proprietà private l'altezza del muro cieco può essere portata a mt 1,00 oltre a mt 1,50 di cancellata, rete, o barriera comunque trasparente.

5. Per tutte le zone residenziali sono consentite, in via eccezionale, recinzioni con murature o inferriate di altezza superiore a quelle prescritte, quando sia dimostrata una lettura storica dell'intervento, o che si debba assimilare l'intervento della tipologia di zona, o che si debbano costruire o ricostruire muri di ripa o controripa, di sostegno ecc. o qualora la continuità dell'intervento lo richieda per similitudini già in essere.

6. Per tutte le zone destinate ad attrezzature di interesse pubblico, di interesse sovracomunale, private per servizi di interesse pubblico, servizi tecnologici, zone di rispetto ecc. le recinzioni saranno oggetto di studio progettuale in relazione alle rispettive esigenze tipologiche delle singole strutture, e preventivamente approvate nei progetti esecutivi, assumendo con priorità le tipologie delle zone residenziali, nel rispetto delle disposizioni di legge. Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici potranno essere anche cieche purché di altezza non superiore a mt.1.20 e comunque non costituire ostacolo alla visibilità in corrispondenza degli incroci.

7. Nelle zone agricole e nelle zone ambientali, le recinzioni dei fondi, sono ammesse solo mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno con altezza massima di mt. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazioni e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a mt. 2,00. Nelle zone agricole dovrà essere mantenuto il rispetto dei sentieri esistenti. In caso di motivata necessità previo accordo con i proprietari e dei titolari all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.

8. I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali. Così pure dovranno essere conservate e, se necessario, ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nei centri storici o anche nelle altre parti del territorio comunale.

9. Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati, potranno essere recintati solo per la necessaria protezione degli stessi e per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque in un intorno non superiore a mq.200,00

di superficie fondiaria. Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). E' vietata la recinzione di interi possedimenti terrieri o di intere aziende agricole.

Art.38. Conservazione e Creazione di Percorsi Ciclabili e Pedonali, Tutela dei Manufatti

1. Su tutto il territorio comunale va mantenuta in costante efficienza e percorribilità la rete di sentieri pedonali, mulattiere, strade di campagna, in particolare a fianco dei corsi d'acqua, nelle aree agricole, nelle zone montane e pedemontane.
2. Particolare cautela e attenzione vanno rivolte alla conservazione dei manufatti di interesse storico-costruttivo, artistico e culturale presenti, come le pavimentazioni lapidee, i muretti controripa in pietra a secco, i muri di recinzione in pietra e malta di calce, le santelle ecc. Il loro eventuale ripristino va eseguito con materiali e metodi costruttivi identici a quelli originari.
3. I vecchi muri di delimitazione di orti, giardini, cortili e broli, vanno mantenuti nella loro forma originaria (materiale, altezza, e giacitura) in qualsiasi zona del territorio comunale; sono consentiti solo gli interventi indispensabili per garantire la sicurezza della circolazione stradale.
4. In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti anche se non individuati nelle tavole di PGT.
5. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati di uso pubblico, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
6. I percorsi pedonali saranno costruiti a cura di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di mt. 2,50 salvo casi di comprovata impossibilità.
7. L'area dei percorsi pedonali asserviti al pubblico transito può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile nell'azzonamento; non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.
8. In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico.
9. Negli elaborati del PGT sono indicati itinerari ciclabili e pedonali che potranno essere, in sede di edificazione dei singoli interventi, realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
10. La realizzazione od il ripristino di percorsi ciclabili e pedonali saranno oggetto di appositi progetti.

Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale i progetti dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante;
- il rispetto delle leggi vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.39. Disposizioni Particolari per il Completamento, Allargamento e/o Prolungamento di Strade Comunali.

Nei casi in cui fosse necessario completare il tracciato o il percorso di strade comunali, il dirigente o il responsabile del servizio, sentito il parere della commissione edilizia formulato in sede di esame del progetto, nel provvedimento di P.d.C., potrà richiedere ai frontisti interessati lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione al fine di realizzare direttamente, o in consorzio con il Comune, il percorso stradale.

Art. 40. Spazi per Raccolta Rifiuti Solidi Urbani

Nei nuovi insediamenti residenziali, nelle nuove costruzioni ed in caso di interventi sull'esistente che comportino un riassetto degli spazi esterni, dovranno essere previsti appositi spazi per la collocazione dei cassonetti per i rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata, in conformità al piano di dislocaimento approntato dall'Ufficio Ecologia del Comune.

Art.41. Aree Demaniali

1. Nelle aree di proprietà del demanio statale è fatto divieto assoluto di edificazione né si può utilizzare la cubatura e concentrarla su zone di proprietà.
2. Tutte le zone di proprietà del demanio statale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quand'anche per errore grafico dell'azzonamento abbiano diversa destinazione.
3. L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o comunque di servizio pubblico.

Art. 42. Ambiti di interesse o di rischio archeologico

1. Anche se la ricognizione del territorio e le informazioni raccolte su scala locale e sovracomunale in tema di archeologia non hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio di Polaveno, se durante lavori edili di qualunque tipologia si dovessero individuare vestigia e/o reperti antichi sarà obbligo, sia da parte di soggetti pubblici che privati, dare preavviso alla Soprintendenza Archeologica. Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, in caso di presenza di aree di rischio archeologico o in caso di ritrovamenti archeologici, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

Art. 43. Ambiti per installazioni impianti per la produzione di energia da FER

Sono le aree eventualmente destinate a parchi eolici, solari, fotovoltaici, altro, per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili così come definite e regolamentate dal D.Lgs. n°387 del 29.12.2003 e s.m.i., nonché dalla D.G.R. n°8/10622 del 25.11.2009 e s.m.i..

Questi impianti possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dal PGT.

L'autorizzazione unica per la realizzazione di tali opere dovrà seguire i dettami previsti dalla succitata normativa regionale e nazionale anche in tema vincolistico.

I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).

In questi casi i "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposto ad esso e dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.

I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare l'immagine originaria dell'edificio intatta.

È in ogni caso vietata l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza.

Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).

Sono da escludere installazioni di “pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici” che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture dei nuclei di antica formazione, sugli edifici monumentali e sulle coperture di edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

Art. 44. Costruzioni in aderenza o in appoggio

1. In qualsiasi zona è consentita la costruzione di edifici in appoggio o in aderenza alle pareti non finestrate delle costruzioni di proprietà di terzi edificate sul confine, salvo quanto disposto dagli articoli 904 e 907 del Codice Civile. La parete del nuovo edificio realizzata in appoggio o in aderenza non potrà estendersi, in alcuna direzione, oltre quella dell'edificio confinante preesistente, fatto salvo il caso di cui al successivo comma 3.

2. La possibilità di cui al comma 1 è ammissibile anche quando le costruzioni vengono edificate contestualmente.

3. E' sempre consentita l'edificazione sul confine inedificato con la proprietà di terzi qualora questi abbiano costituito la relativa servitù passiva nelle forme previste dall'ordinamento civilistico. L'atto costitutivo della servitù dovrà prevedere l'obbligo del proprietario del fondo servente al rispetto della distanza regolamentare da osservare con le costruzioni principali che andrà ad edificare a sua volta sulla sua area, oppure il ricorso alla facoltà di cui al comma 1.

Quest'obbligo dovrà essere trasmesso agli eredi ed agli aventi causa a qualsiasi titolo del concedente medesimo.

4. La distanza regolamentare dovrà essere osservata anche tra le costruzioni principali della stessa proprietà.

5. La normativa sulle distanze da osservare tra i fabbricati potrà, inoltre, essere derogata nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444, articolo 9, ultimo comma.

Art. 45. Aree di tutela e di salvaguardia delle risorse idriche

1. La zona di tutela assoluta dei pozzi/sorgenti, per un raggio di almeno 10 metri dal punto di captazione o derivazione, è soggetta ai vincoli di cui all'articolo 94, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 2006 e s.m.i. e relativi provvedimenti regionali di attuazione.

2. La zona di salvaguardia dei pozzi/sorgenti, per un raggio di almeno 200 metri dal punto di captazione o derivazione, o per la diversa estensione determinata dalla Regione, è soggetta alle limitazioni di cui all'articolo 94, comma 4, del decreto legislativo 3 Aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e relativi provvedimenti regionali di attuazione.

Titolo IV: Recepimenti e deroghe

Capo 1: Recepimenti

Art. 46. Recepimento dello studio geologico idrogeologico e sismico e delle fasce di tutela del reticolo idrico minore e del Piano cimiteriale comunale

1. Il P.G.T. recepisce (sia nelle norme sia negli elaborati grafici) lo studio geologico-idrogeologico-sismico redatto ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., (articoli 55-56-57-58) e suoi regolamenti e linee-guida regionali applicative, nonchè lo studio del Reticolo Idrico Minore. In particolare si applicano come norme urbanistiche la zonizzazione geologica contenuta nella “Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano” e le norme ad essa relative contenute nella relazione geologica di accompagnamento.

2. Le infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico potranno essere realizzate in classe di fattibilità geologica 4 se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale.

3. Per gli ambiti di trasformazione, da zona industriale/artigianale in zona residenziale, inseriti nel PGT, secondo quanto prescritto dall'articolo 62 delle NTA del PTCP e s.m.i., che siano stati oggetto di detti insediamenti, si prescrive l'effettuazione di un'indagine preliminare con le modalità previste dall'articolo 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del d.Lgs. 152/06 e s.m.i..

4. Il P.G.T. recepisce (sia nelle norme sia negli elaborati grafici) il piano di settore denominato Piano Cimiteriale Comunale approvato con D.C.C. n°27 del 20.11.2008.

Art. 47. Piano Paesistico Comunale (componente paesistica del P.G.T) ed esame paesistico dei progetti

Il Piano Paesistico Comunale, componente del PGT così come indicato dalla L.R.12/2005 e s.m.i. (al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del codice dei beni culturali e del paesaggio), è considerato un Piano di Settore finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di

rispetto, ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. alla lettera b, comma 1, articolo 8, alla lettera b, comma 1, articolo 10, lettera e al punto 1 dell'articolo 10, nonché ai sensi del comma 2, articolo 10, per i beni individuati nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, dal P.T.R. e dal vigente P.T.C.P..

Per ciò che attiene alla componente paesistica del PGT si rimanda, per le Norme di carattere generale, allo specifico Allegato del Piano delle Regole, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.

Art. 48 – Recepimento Valutazione Ambientale Strategica

Si recepiscono le indicazioni e/o le prescrizioni migliorative in tema ambientale di mitigazione e compensazione indicati nello studio di V.A.S..

Capo 2: Deroghe

Art. 49. Deroghe

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti dalle vigenti normative in materia e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge urbanistica nazionale 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dalla L.R. 12/2005 e s.m.i...

Ultima pagina