

INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1a Finalità del Piano Regolatore Generale.....	3
Art. 1b Gli elaborati del Piano Regolatore Generale.....	3
Art. 1c Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 1d Descrizione dei tipi d'intervento nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente.....	9
TITOLO II. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	10
Art. 2a Modalità di attuazione del Piano.....	10
Art. 2b Interventi urbanistici preventivi.....	10
Art. 2c Interventi diretti.....	11
Art. 2d Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	11
Art. 2e Parcheggi privati (Pp).....	12
TITOLO III. ARTICOLAZIONE E NORME DI ZONA NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	13
Art. 3a Considerazioni generali.....	13
I. Zone ed aree pubbliche e d'interesse pubblico.....	13
I.1 Aree destinate alla mobilità:.....	13
I.1.1 Strade e piazze (e loro pertinenze).....	13
I.1.2 Aree pedonali e ciclabili.....	16
I.1.3 Corsi d'acqua e alvei.....	16
I.2 Aree destinate a standards urbanistici.....	17
Sc Istruzione inferiore.....	17
Ac Attrezzatura d'interesse comunale.....	17
Vp Verde pubblico.....	18
Vps Verde pubblico per gioco e gli sports.....	18
Ppu Parcheggi pubblici.....	18
II. Zone prevalentemente destinate alla residenza.....	20
A Residenziale d'interesse paesistico - ambientale.....	22
A1 Residenziale d'interesse paesistico, architettonico, ambientale.....	25
A2 Residenziale d'interesse paesistico, architettonico, ambientale.....	27
B Residenziale di completamento.....	29
C1 Residenziale di espansione.....	31
C2 Residenziale di espansione.....	33
C3 Residenziale di espansione.....	34
Vp Residenziale a verde privato vincolato.....	35
III. Zone produttive secondarie e terziarie.....	37
D1 Zona artigianale esistente.....	37
IV. Zone agricole.....	39
E Agricole di rilievo paesistico - ambientale.....	39
E1 Agricole insediabili.....	41
E2 Agricole boschive.....	44
E3 Agricole (castagneti).....	47

V. Vincoli, ambiti e fasce di rispetto paesistico–ambientale, architettonico, storico, infrastrutturale - Vincoli speciali	49
V1 Vincolistica “diretta” a tutela delle bellezze naturali	49
V2 Vincolistica “indiretta” a tutela del paesaggio	49
V3 Vincolistica a tutela di beni storici, artistici	49
V4 Zone di rilievo storico, artistico, paesistico - ambientale	49
V5 Zona di rilievo archeologico	49
V6 Vincolo idrogeologico	49
V7 Vincolo inerente zone già interessate da incendi	50
V8 Vincolo di rispetto cimiteriale	50
V9 Fasce di rispetto stradale	50
VI. Zone a vincolo speciale di P.R.G.	51
Pa Zone di rilievo storico, artistico, paesistico-ambientale	51
Zona di rilievo archeologico	51
Zone già interessate da incendi	51
VII. Zone esterne all’ambito territoriale considerato dalla presente “Variante 2002 al P.R.G.”	52
T Speciali	52
Sp Zona a verde sportivo	53
VIII Norma specifica per la riqualificazione e il nuovo intervento nella zona “G”	53
IX. Normativa urbanistico - edilizia	55
Recupero dei sottotetti esistenti	55
Atti d’asservimento	55
Demolizioni e ricostruzioni	56
TITOLO IV. DISPOSIZIONI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE	57
Art. 4a Fattibilità geologica delle azioni di Piano	57

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1a Finalità del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della L.N. n.1150 del 17/08/42 (e successive modificazioni e integrazioni) e della L.R. n. 51 del 15/04/75 (e successive modificazioni e integrazioni), il (P.R.G.) Piano Regolatore Generale definisce l'articolazione e l'organizzazione urbanistica del territorio comunale.

Pertanto qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia è sottoposta, nell'ambito del territorio comunale, alla disciplina del P.R.G. esplicitata dalla presente "Variante 2002 al P.R.G.", oltre che dalle varie regolamentazioni comunali, quando queste concordano con tale disciplina.

Per quanto non esplicitato dalla presente normativa si rinvia alla legislazione - nazionale e regionale - vigenti in materia.

Gli edifici esistenti che risultino, alla data di adozione della presente "Variante 2002 al P.R.G.", in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fermo restando la possibilità d'interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 31 lettere a) b) c) della L.N. n.457 del 05/08/78 e previa ulteriore verifica secondo quanto previsto dalla "carta di fattibilità geologica comunale".

Art. 1b Gli elaborati del Piano Regolatore Generale

Gli elaborati che costituiscono la "Variante 2002 " al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tresivio sono i seguenti:

Tav. 1	Inquadramento territoriale	Scala 1:400.000/1:25.000/1:10.000
Tav. 2	Azzonamento P.R.G. Vigente Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 3	Standards Urbanistici Vigenti Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 4-A	Azzonamento P.R.G. Vigente – Settore A	Scala 1:2.000
Tav. 4-B	Azzonamento P.R.G. Vigente – Settore B	Scala 1:2.000
Tav. 4-C	Azzonamento P.R.G. Vigente – Settore C	Scala 1:2.000
Tav. 4-D	Azzonamento P.R.G. Vigente – Settore D	Scala 1:2.000
Tav. 4-E	Azzonamento P.R.G. Vigente – Settore E	Scala 1:2.000
Tav. 5	Servizi – Vincoli Vigenti Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 6	Azzonamento Variante Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 7	Standards Urbanistici Variante Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 8	Sintesi incrementi insediativi Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000

Tav. 9	Sintesi decrementi insediativi Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 10	Sintesi degli incrementi degli standards Interventi di riqualificazione viabilistica Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 11	Sintesi dei decrementi degli standards Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 12-A	Azzonamento – Settore A	Scala 1:2.000
Tav. 12-B	Azzonamento – Settore B	Scala 1:2.000
Tav. 12-C	Azzonamento – Settore C	Scala 1:2.000
Tav. 12-D	Azzonamento – Settore D	Scala 1:2.000
Tav. 12-E	Azzonamento – Settore E	Scala 1:2.000
Tav. 13	Relazione	
Tav. 14	Norme Tecniche d’Attuazione del Vigente P.R.G.	
Tav. 14bis	Norme Tecniche d’Attuazione della “Variante 2002 al P.R.G.”	
Tav. 14ter	Appendice Normativa	

“VARIANTE 2002” CON RECEPIMENTO OSSERVAZIONI

Tav. 15	Analisi delle osservazioni Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 16	Individuazione delle osservazioni accolte Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 17	Azzonamento Variante Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 18	Standards Urbanistici Variante Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 19	Sintesi incrementi insediativi Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 20	Sintesi decrementi insediativi Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 21	Sintesi degli incrementi degli standards Interventi di riqualificazione viabilistica Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 22	Sintesi dei decrementi degli standards Ambito complessivo interessato dalla Variante	Scala 1:4.000
Tav. 23-A	Azzonamento – Settore A	Scala 1:2.000
Tav. 23-B	Azzonamento – Settore B	Scala 1:2.000
Tav. 23-C	Azzonamento – Settore C	Scala 1:2.000
Tav. 23-D	Azzonamento – Settore D	Scala 1:2.000
Tav. 23-E	Azzonamento – Settore E	Scala 1:2.000
Tav. 24	Documentazione relativa alle osservazioni	

Indagine geologica di cui alla L.R. n. 41/97

Art. 1c Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

- St** Superficie territoriale (espressa in ha.)
E' la superficie individuata da un perimetro entro il quale l'attuazione del P.R.G. avviene attraverso un intervento urbanistico preventivo. E' comprensiva di tutte le aree e le zone ubicate all'interno del perimetro del Piano Attuativo, eccettuate le aree destinate alla mobilità (ed eventualmente i corsi d'acqua) individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.
Apposito atto di asservimento registrerà la Superficie territoriale da vincolarsi in proporzione all'edificazione. Tale vincolo permane anche in caso di frazionamento e/o di passaggio di proprietà.
- Sf** Superficie fondiaria (espressa in mq.)
E' la superficie di un lotto, misurata al netto delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sul quale l'attuazione del P.R.G. avviene con intervento edilizio diretto.
La Superficie fondiaria è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G., delle strade eventualmente esistenti che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.
Salvo che per le zone agricole, il conteggio della Superficie fondiaria non può comprendere terreni non contigui.
Apposito atto di asservimento registrerà la Superficie fondiaria, da vincolarsi in proporzione all'edificazione. Tale vincolo permane anche in caso di frazionamento e/o di passaggio di proprietà.
- It** Indice di edificabilità territoriale (espresso in mc./ha)
E' il rapporto espresso in mc./ha. tra la volumetria edificabile ammessa (comprensiva dell'eventuale volumetria esistente e confermata) e la Superficie territoriale.
- If** Indice di edificabilità fondiaria (espresso in mc./mq.)
E' il rapporto espresso in mc./mq. tra la volumetria edificabile ammessa (comprensiva dell'eventuale volumetria esistente e confermata) e la Superficie fondiaria.
- Ut** Indice di utilizzazione territoriale (espresso in mq./mq.)
E' il rapporto espresso in mq./mq. tra la Superficie lorda ammessa (comprensiva di quella esistente e confermata) e la Superficie territoriale.
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria (espresso in mq./mq.)
E' il rapporto espresso in mq./mq. tra la Superficie lorda ammessa (comprensiva di quella esistente e confermata) e la Superficie fondiaria.
- V** Volume del fabbricato (espresso in mc.)
E' costituito dalla somma dei prodotti delle superfici dei vari orizzontamenti degli edifici per le relative altezze. L'altezza dell'ultimo piano viene conteggiata sino all'intradosso della sua struttura di copertura.
Le superfici dei vari orizzontamenti, individuati dalle delimitazioni esterne delle murature d'ambito, sono conteggiate al lordo di tutte le parti strutturali (strutture murarie, ecc.) e dei collegamenti verticali.

Il conteggio volumetrico comprende tutto il volume realizzabile fuori terra. Comprende inoltre quella parte di volumetria, seminterrata o interrata, destinata a residenza, uffici, attività produttive e commerciali, ecc., con la sola esclusione dei vani tecnici e dei box interrati (nella misura richiesta dalla legislazione vigente in materia).

Comprende, altresì, i sottotetti abitabili o agibili (e comunque aventi tali caratteristiche) nel caso in cui le strutture della copertura eccedano la sagoma limite descritta al successivo punto H.

Al fine del conteggio volumetrico non sono conteggiabili:

- a) portici o gallerie, terrazzi, logge, balconi purché aperti;
- b) le autorimesse (comprehensive di aree di manovra ed accessi) seminterrate o fuori terra con altezza interna utile (misurata da pavimento finito ad intradosso del solaio di copertura) non superiore a m. 2,40; le volumetrie non computabili sono quelle delle autorimesse costruite al servizio di edifici esistenti o da costruire e per una superficie non eccedente i minimi prescritti dalle presenti norme e dalle vigenti leggi.

Non sono inoltre computabili piani seminterrati o interrati non destinabili a residenza, uffici, attività produttive e commerciali, ecc.

Sl Superficie lorda (espressa in mq.)

E' la somma delle superfici dei vari orizzontamenti degli edifici, individuate dalle delimitazioni esterne delle murature d'ambito. Il conteggio è al lordo di tutte le parti strutturali (strutture murarie, ecc.) e dei collegamenti verticali.

Il conteggio comprende (o non comprende) ciò che viene conteggiato (o non conteggiato) ai fini volumetrici.

Sc Superficie coperta (espressa in mq.)

E' la superficie proiettata sul piano orizzontale delle porzioni edificate fuori terra e individuate dalla delimitazione esterna delle murature, con la sola eccezione delle parti aggettanti aperte (peraltro con sporgenza minore di ml. 1,50).

Rc Rapporto di copertura (espresso in mq./mq.)

E' il rapporto, espresso in mq./mq., tra la superficie coperta ammessa (compresa quella generata da edifici esistenti e confermati) e la Superficie fondiaria.

Dc Distanza tra edifici e confini (espressa in ml.)

E' la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà (misurata in posizione orizzontale e perpendicolarmente al confine stesso).

Le strutture in aggetto, purché aperte (esempio gronde e balconi con sporgenza inferiori a ml. 1,50), non danno luogo alla verifica di tale parametro.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle specificamente indicate nella presente normativa, quando tra i confinanti si giunga ad un accordo (da perfezionare con atto pubblico e da inoltrarsi al Comune):

- per costruire, a confine o in aderenza, anche in tempi successivi, secondo una preliminare indicazione progettuale;
- per costruire a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno, da parte del confinante, a costruire a distanza maggiore e tale che sia rispettata la distanza minima tra edifici indicata dalla presente normativa.

Distanze inferiori a quelle specificamente indicate nella presente normativa sono altresì consentite all'interno dell'ambito dei Piani Attuativi (ma solo al loro interno).

Ds Distanza tra edifici e ciglio stradale (espressa in ml.)

Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili, veicolari e pedonali (incluse le banchine ad altre strutture laterali quando queste siano transitabili), nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

In presenza di scarpate, il ciglio viene individuato nella loro linea di contatto con le strutture sopra descritte.

La “Ds” è la distanza minima di un edificio dal ciglio esistente o individuato nel P.R.G. e viene misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al ciglio stesso o in tangenza, nel caso di tratti curvilinei.

Gronde e balconi con sporgenze inferiori a ml. 1,50 non danno luogo alla verifica di tale parametro.

Nel caso di ristrutturazione di edificio preesistente e di nuova edificazione con prescritto allineamento con altri edifici a distanza dal ciglio stradale inferiore a quella stabilita dalle presenti norme, si applica quanto espresso al comma precedente solo se l'intradosso del balcone risulta elevato di almeno ml. 4,50 dal piano strada.

Nelle aree sottoposte a tale vincolo e formanti fasce continue di rispetto stradale, individuate nelle tavole di azionamento nonché dalle prescrizioni (Ds) stabilite per ogni zona nelle presenti norme, non è consentita la costruzione di edifici ed opere edilizie aventi un carattere di stabilità: il limite esterno di tali fasce ha valore di limite di edificabilità.

Sono permesse costruzioni a carattere provvisorio, e recinzioni «a giorno».

E' consentita a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante e di eventuali attrezzature ad esse connesse.

Peraltro il Sindaco, su parere positivo della Commissione Edilizia, valutata la compatibilità con futuri sviluppi dell'occupazione del suolo, può concedere la possibilità di realizzare le seguenti opere purché non emergano dal piano stradale:

- reti idriche, fognarie, sottoservizi in genere;
- viabilità a servizio dell'edificazione e parcheggi scoperti;
- intercapedini di area di interrati;
- garages e depositi, sempre che totalmente interrati rispetto al piano stradale e alle condizioni che tutte le loro strutture siano calcolate, dimensionate, realizzate secondo la normativa vigente per la costruzione di ponti.

Le aree di rispetto stradale debbono essere sistemate a verde, con idonei varchi per la penetrazione dei veicoli, e possono essere riservate ad eventuale sosta di autoveicoli.

Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale potranno subire interventi edilizi solo per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e per il loro consolidamento statico con un eventuale aumento del volume fino al 10% di quello esistente con le modalità stabilite per gli incrementi volumetrici per le singole zone.

Di tali miglioramenti non si terrà conto nel caso di esproprio per pubblica utilità.

De Distanza tra edifici (espressa in ml.).

E' la distanza minima – inderogabile – misurata in proiezione orizzontale – tra pareti di edifici (o corpi di fabbrica chiusi dei medesimi, ancorché semplicemente aggettanti) che si fronteggiano.

Nel caso di fabbricati le cui pareti non siano poste parallelamente, tale distanza è quella minore tra tutte le distanze misurate.

Gronde, balconi con sporgenze inferiori a ml. 1,50 non danno luogo alla verifica di tale parametro.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali sia interposta strada carrabile, sono così individuate:

- Per gli edifici di nuova realizzazione ricadenti in altre zone, è prescritta in tutti i casi, la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Nelle zone C, è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
- Nel caso di edifici esistenti, la norma si applica anche per gli ampliamenti. Distanze inferiori a quelle indicate sono consentite nell'ambito di Piani Attuativi (ma solo al loro interno). Oppure, nel caso di sovrizzo di pareti già esistenti poste a distanza inferiore a quella prevista dal P.R.G. ma conforme a tutte le altre norme ed alle prescrizioni del Codice Civile.

Potranno essere realizzate nuove aperture solo nelle pareti già finestrate.

Nelle zone A – A1 – A2, per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, la distanza tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra gli edifici esistenti, considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico e artistico.

H Altezza di fabbricati (espressa in ml.)

Si misura dallo spiccato del terreno, come individuato dal progetto, sino a raggiungere l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, anche se costituiti da sottotetti.

Nel caso di terreni in pendenza il conteggio delle altezze dovrà essere effettuato, suddividendo i fronti, in funzione dell'orografia del luogo e ottenendo l'altezza con il metodo della sommatoria di tutte le superfici delle facciate divise per il perimetro di base.

L'altezza dei fabbricati stabilita per le singole zone (o aree) dalla presente normativa, sono inderogabili.

Salvo comignoli, volumi tecnici, eventuali parapetti, nessuna porzione dell'edificio potrà superare l'inviluppo, definito da un'inclinazione del 40%, passante per il punto di intersezione tra la verticale esterna (parallela alla facciata e posta a una distanza di ml. 1,20) e l'orizzontale, posta a più ml. 0,50, rispetto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Tale norma non si applica nelle facciate a timpano, sempre che la copertura abbia le falde disposte in modo che i timpani insistano sulla facciata di maggior lunghezza.

In nessun caso, nessuna parte della costruzione (salvo le canne fumarie) potrà superare l'altezza di ml. 3,00 (dall'esterno del manto di copertura) rispetto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Art. 1d Descrizione dei tipi d'intervento nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente

Le categorie d'intervento interessanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono esplicitate nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni e integrazioni. Modalità di maggior dettaglio sono, o possono, essere esplicitate all'interno dei Piani Attuativi. Nei limiti specificamente consentiti dalle presenti norme, gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono comportare incrementi volumetrici.

TITOLO II. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 2a Modalità di attuazione del Piano

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante:

- interventi urbanistici preventivi, ove prescritti dagli elaborati di P.R.G.;
- interventi diretti.

Art. 2b Interventi urbanistici preventivi

Il P.R.G. individua nelle tavole e nella relativa normativa, gli ambiti ove il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un Piano Attuativo, ossia a una preventiva progettazione urbanistica e paesistica – intermedia tra il livello di P.R.G. e quello del progetto edilizio – che verrà svolta ed approvata secondo la normativa di P.R.G. e la disciplina contenuta nella legislazione vigente in materia.

I Piani Attuativi si pongono essenzialmente nell'ottica di organizzare, o di riorganizzare, porzioni particolarmente delicate di territorio (paesisticamente, ad esempio) o complesse (funzionalmente, ad esempio).

Approfondimenti, anche microubanistici, indicheranno le modalità compositive e il carattere delle architetture che potranno sorgere, sottolineandone la necessità qualitativa di un loro inserimento corretto nell'ambientale e paesistico.

Espliciteranno, altresì, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, finalizzate ad un'effettiva rispondenza alle nuove realtà insediative.

Indicheranno i rapporti significativi che dovranno intercorrere tra edificazione, standards e spazi a verde, al fine di un'effettiva caratterizzazione e fruibilità.

Indicheranno, altresì, gli obiettivi e le modalità di tutela e conservazione di ambiti, episodi di rilievo storico, architettonico, microubanistico, paesistico - ambientale.

Pur dovendo rispettare le destinazioni e le prescrizioni qualitative e quantitative fissate dalla strumentazione urbanistica generale, gli strumenti attuativi possono esplicitarle e riformularle nell'ottica di migliorare, attraverso il maggior dettaglio, il rapporto con i caratteri significativi dei luoghi.

Tali interventi possono essere realizzati sia dall'Amministrazione Comunale che dai privati.

La presente "Variante 2002 al P.R.G." individua il perimetro dei Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo obbligatori, ferma restando la possibilità che, sia l'Ente pubblico che i privati, possano essere elaborare, per altri ambiti, altri Piani Attuativi.

Gli atti della pianificazione attuativa di iniziativa comunale possono essere così individuati:

- P.P. - Piani Particolareggiati (art. 13 della L.N. n.1150 del 17/08/42).
- P.R. - Piani di Recupero (art. 28 della L.N. n.457 del 05/10/78 e succ. mod. ed int.).
- P.I.P. - Piano delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27 della L.N. n.865 del 22/10/71).
- P.E.E.P. - Piani delle zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare (art. 1 della L.N. n.167 del 18/04/62).
- P.L.U. - Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica (art. 8 della L.N. n.765 del 06/08/67).

La pianificazione attuativa di iniziativa privata può essere così individuata:

- P.L.C. - Piani di Lottizzazione Convenzionata (art. 8 della L.N. n.765 del 06/08/67).
- P.R. - Piani di Recupero (art. 28 e 30 della L.N. n.457 del 05/10/78).

I contenuti, gli elaborati grafici e documentali che, nel caso di obbligatorietà dovranno comprendere tutte le aree individuate graficamente e/o in normativa dei Piani Attuativi, sono precisati dalla normativa statale e regionale vigenti in materia.

Gli standards afferenti, conferiti in proporzione all'edificabilità, verranno conteggiati con le modalità di cui alla L.R. n. 51 del 15/04/75 e successive modificazioni ed integrazioni. Essi non sono monetizzabili.

Il volume totale edificabile, in funzione degli indici di zona, dovrà essere ripartito, in proporzione alla superficie, fra tutti i proprietari (o aventi titolo) dei lotti compresi nell'ambito del Piano Attuativo, indipendentemente dalla destinazione dei lotti stessi.

Analoga ripartizione avverrà per il conferimento degli standards.

Art. 2c Interventi diretti

Ove non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti, mediante il rilascio di concessioni o autorizzazioni, secondo le modalità previste dalla vigente legislazione in materia.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni (che dovranno rispettare la normativa generale e delle singole zone) è condizionato dal compimento, da parte del richiedente, degli obblighi previsti dalla vigente legislazione in materia.

Nell'ambito dei Piani Attuativi il rilascio delle singole concessioni deve seguire la definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

Art. 2d Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono così individuate:

- le strade, destinate alla viabilità veicolare e pedonale, al servizio dei lotti edificabili e relative opere di pertinenza o complementari (esempio, marciapiedi, aree di sosta);
- le reti tecnologiche (fognature, acquedotto, distribuzione dell'energia elettrica, del gas domestico), comprese le relative opere accessorie;
- gli impianti e la relativa rete di distribuzione inerente la pubblica illuminazione;
- gli spazi destinati a verde attrezzato, a parcheggio, al servizio degli interventi edilizi relativi.

Le opere di urbanizzazione secondaria, afferenti agli ambiti residenziali, sono così individuate:

- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- attrezzature e servizi collettivi pubblici (civili, religiosi, assistenziali, sanitari, amministrativi, socio culturali, ricreativi);
- attrezzature per il gioco e lo sport;
- aree a verde attrezzato e a parco;
- cimiteri.

Le opere di urbanizzazione secondaria, afferenti ad ambiti produttivi, sono così individuate:

- spazi pubblici per attività collettive (mense, centri sociali, ricreativi e sanitari);
- verde pubblico e spazi di sosta e parcheggio.

Art. 2e Parcheggi privati (Pp)

Nei casi di:

- a. nuove costruzioni;
- b. demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- c. incrementi volumetrici di edifici esistenti (per la sola porzione incrementata),

è necessario realizzare, nell'area di pertinenza dei fabbricati, parcheggi privati, nella proporzione di 10,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione (nel caso di residenza).

Nel caso invece di attività commerciali, direzionali, ricreative, di ristoro e similari, tale dotazione equivale al 100% della S.I.

Le strutture ricettive dovranno disporre di una dotazione pari alla metà della S.I.; per quelle produttive - artigianali la dotazione è ridotta a ¼.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, le quantità sopra descritte, commisurate alla sola superficie per la quale si prevede il solo cambio di destinazione d'uso è ridotta alla metà (salvo nel caso di attività commerciali, ricreative, di ristoro e similari, ricettive).

Il conteggio è riferito all'effettiva area di parcheggio e non può comprendere cioè accessi e viabilità interne.

I parcheggi possono essere realizzati sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

Una parte della dotazione dovrà essere costituita da autorimesse chiuse, nel rapporto di un posto auto per un volume di 300 mc. di costruzione residenziale.

Solo quando sia chiaramente dimostrata l'impossibilità di una loro collocazione nell'area di pertinenza, essi possono essere ubicati anche in spazi non contigui (dei quali si dimostri la disponibilità con specifico atto di asservimento), ma sempre nell'ambito di 100 ml. di raggio.

Tale possibilità richiede uno specifico assenso del Sindaco – sentita la commissione edilizia nei casi contemplati alle precedenti lettere "a" e "b".

TITOLO III. ARTICOLAZIONE E NORME DI ZONA NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 3a Considerazioni generali

Ai sensi dell'articolo 17 della L.N. n.765 del 06/08/67 e dell'art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/04/68, il territorio comunale è suddiviso in zone ed aree, così come individuate nella relativa cartografia di P.R.G.

Caratteri, modalità d'intervento, vincoli, ecc., da osservarsi nelle trasformazioni, derivano quindi dalla specifica appartenenza a tale classificazione di P.R.G..

Esse sono così classificabili:

I. Zone ed aree pubbliche e d'interesse pubblico.

I.1 Aree destinate alla mobilità:

I.1.1 Strade e piazze (e loro pertinenze)

Tali ambiti sono vincolati alla loro funzione di viabilità veicolare e pedonale, sia pubblica che privata.

La loro individuazione nella cartografia di P.R.G. è di massima; gli interventi di riqualificazione e di ampliamento (o di nuova realizzazione), preciseranno esecutivamente la tipologia e il carattere delle singole opere, tenendo anche conto della necessità di un loro corretto rapporto con il paesaggio.

Le strade sono così classificate:

strade principali,	<u>con funzione nazionale, regionale e provinciale.</u> Sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nella tavola di P.R.G.. La strada appartenente a questa categoria è la S.S. n. 38 dello Stelvio.
strade intercomunali,	<u>con funzione di collegamento con i Comuni vicini e con la strada principale.</u> Appartengono a questa categoria la strada panoramica Sondrio-Ponte in Valtellina e la strada Provinciale di Collegamento con la S.S. n. 38 dello Stelvio. Sono accessibili dalle eventuali strade di ordine inferiore, non previste nella tavola d'azonamento del P.R.G., con distanza minima fra gli incroci di ml. 300. La formazione di accessi carrai su tali strade, nelle aree esterne al centro edificato, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.
Strade locali extra-urbane	<u>con funzioni di collegamento fra il centro e le frazioni</u> (strada per Boirolò, dal Centro alla frazione S. Antonio) fuori della perimetrazione del Centro Edificato, sono accessibili da strade di ordine inferiore con distanza minima di 100 ml. fra gli incroci.

- Strade locali urbane con funzioni prevalentemente di smistamento del traffico del Centro Abitato, sono accessibili dai lotti in qualunque punto, mediante normali immissione, salvo dimostrazione delle più complete garanzie di sicurezza (vedasi anche R.E.).
- Strade locali ad uso agricolo sono accessibili dai lotti in qualunque punto, mediante normali immissioni, salvo dimostrazione delle più complete garanzie di sicurezza (vedasi anche R.E.).

Tali zone comprendono le aree di rispetto laterali alle strade esistenti o di progetto e sono definite nelle tavole di zonizzazione nonché dalle prescrizioni (Ds) stabilite per ogni zona nelle presenti norme.

In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici come pure la opere di alterazione del suolo che ostacolino la viabilità o che possono ostacolare futuri allargamenti o svincoli della strade ad eccezione delle recinzioni , strutture per la distribuzione del carburante, parcheggi pubblici o privati, piste ciclabili, reti tecnologiche .

Gli edifici esistenti all'interno di questa zone potranno subire interventi edilizi solo per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e per il loro consolidamento statico.

CLASSIFICAZIONE E FASCE DI RISPETTO STRADALE

D.P.R. n. 495 del 16.12.92

D.P.R. n. 147 del 26.04.93

CLASSIFICAZIONE STRADE		ART. 26 FUORI C.A.	FUORI C.A. MA ZONE URBANE	ART. 26 DENTRO C.A.	DESCRIZIONE
STATALE	B	40	20	-	STRADE EXTRAURBANE
COMUNALI PROVINCIALE	F1	20	NON STABILITO	NON STABILITO	STRADE LOCALI
COMUNALI	F2	10	NON STABILITO	NON STABILITO	STRADE LOCALI SECONDARIE E VICINALI

PRESCRIZIONI E DISTANZE
STABILITE DAGLI ARTT. 16, 17, 18, 19 E 20 DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA E
DAGLI ARTT. 26, 27, 28 E 29 DEL REGOLAMENTO

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	I	26	I	Fuori dal centro abitato, per aprire un canale, fosso o eseguire qualunque escavazione, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla sua profondità e comunque non inferiore a ml. 3.
16	I	26	II	Fuori dal centro abitato, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione, ampliare una costruzione, fronteggiare la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a : - m 60 per strade di tipo A; - m 40 per strade di tipo B; - m 30 per strade di tipo C; - m 20 per strada (non vicinale) di tipo F; - m 10 per strada vicinale di tipo F In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.
16	I	26	II ter	Non sono stabilite distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F nel caso in cui al comma 2-bis.
16	I	26	II quater	Fuori dal centro abitato, per costruire o ricostruire un muro di cinta, di qualsiasi materiale o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 5 per strade di tipo A e B; - m 3 per strade di tipo C e F. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice ³
16	I	26	- II - quinquies	Non sono stabilite distanze minime, ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F, nel caso in cui al comma 2-quater.
16	I	26	III	Fuori dal centro abitato, per impiantare alberi di alto fusto la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice ³
16	I	26	IV	Fuori dal centro abitato, per impiantare siepi vive, anche a carattere stagionale, di altezza non superiore a 1 m, ovvero per realizzare recinzioni, sempre di altezza non superiore a 1 m, costituite da siepi morte, in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.
16	I	26	V	Fuori dal centro abitato, per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml. 1 sul terreno, ovvero per realizzare recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, costituite da siepi morte, in legno, ³ reti metalliche, fili spinati e materiali similari, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 3; tale distanza deve essere osservata anche per le recinzioni di altezza inferiore a 1 m dal suolo se realizzate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16, comma 2, del Codice.
16	III			Fuori dal centro abitato in corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di manufatti in elevazione. Le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
17	I	27	I	Fuori dal centro abitato, nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m, si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati dall'art. 26. Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata alla distanza dal confine stradale indicato dall'art. 26 in base al tipo di strada ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
18	I	28	I	Nel centro abitato, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 30 per le strade di tipo A; - m 20 per le strade di tipo D. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice.

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
18	I	28	II	Per le strade di tipo E e F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza stradale.
18	I	28	III	Nel centro abitato, in assenza di strumento urbanistico vigente, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito della sua integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 30 per le strade di tipo A; - m 20 per le strade di tipo D e E; - m 10 per le strade di tipo F. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve raggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice.
18	III			Nel centro abitato, in corrispondenza di intersezioni a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'Ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa. Le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
18	IV	28	IV	Nel centro abitato, per costruire o ricostruire muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 3 per le strade di tipo A; - m 2 per le strade di tipo D. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'Ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. Per le altre strade, per quanto previsto al comma IV, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
19	I			Per la realizzazione di tiri a segno, di opifici o depositi di materiali esplosivo, gas o liquidi infiammabili, di cave coltivate mediante l'uso di esplosivo, nonché di stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale, la distanza dalle strade da osservare è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal Prefetto, previo parere tecnico degli Enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.
20	II	29	I	Fuori dai centri abitati l'ubicazione dei chioschi, edicole o altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni di cui all'art. 26, commi 4 e 5 del Regolamento e art. 16, comma 2, e 20, comma 2, del Codice.
20	III			Nei centri abitati l'occupazione di marciapiedi con chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 ml. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni di cui all'art. 18, comma 2 del Codice.

I.1.2 Aree pedonali e ciclabili

Sono destinate rispettivamente alla fruizione pedonale e ciclabile. Possono comprendere anche aree specificamente attrezzate per la sosta e il riposo.

I.1.3 Corsi d'acqua e alvei

In tali ambiti non è consentita la realizzazione di edifici e manufatti, essendo solo ammesse opere di regimazione idraulica, di sistemazione delle sponde e la realizzazione di ponti e/o passerelle.

Gli interventi ammessi sono condizionati al rilascio di specifiche autorizzazioni.

I.2 Aree destinate a standards urbanistici

Sono le dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Salvo che nel caso di Piani Attuativi obbligatori, l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto e, sempre salvo questa eccezione, peraltro regolata da specifica convenzione, l'intervento è, di norma, realizzato dall'Amministrazione Comunale.

Specifica convenzione può altresì essere stipulata tra Amministrazione Comunale, Enti, Associazioni che intendano operare in tali ambiti, garantendo comunque il raggiungimento delle finalità urbanistiche d'interesse comunale che gli standards esprimono.

Non sono consentiti, per gli edifici esistenti e non conformi alla destinazione che i singoli standards individuano, trasformazioni eccedenti le opere indicate nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 (e succ. mod. ed int.), lettere "a" e "b".

Gli standards urbanistici si specificano nel modo seguente:

Sc Istruzione inferiore

Tale standard è finalizzato ad accogliere edifici (e spazi – coperti e/o scoperti – ad essi proporzionalmente afferenti) destinati alla scuola dell'obbligo (materna, elementare e media).

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If	=	3,00 mc/mq.
H	=	12,00 ml.
Dc	=	5,00 ml.
De	=	10,00 ml.
Ds	=	5,00 ml.

Ac Attrezzatura d'interesse comunale

Tale standard è destinato a servizi d'interesse comunale (civili, culturali, amministrativi, sociali, religiosi, assistenziali, sanitari).

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If	=	3,00 mc/mq.
H	=	12,00 ml.
Dc	=	5,00 ml.
De	=	10,00 ml.
Ds	=	5,00 ml.

Vp Verde pubblico

Tale standard è finalizzato alla conservazione e alla creazione di ambiti di verde pubblico, caratterizzati da alberature e superfici prative.

E' consentita un'oculata realizzazione di percorsi pedonali, discrete aree di sosta, o per il gioco, e di quelle attrezzature minute che possono integrare funzionalmente e formalmente tale dotazione (ad esempio, padiglioni, o chioschi, per il ristoro).

Le costruzioni eventualmente ammissibili dovranno essere contenute nei limiti di volumetria di mc. 0,3/mq. ed altezza di ml. 5,00.

Vps Verde pubblico per gioco e gli sports

Tale standard è finalizzato alla conservazione e alla creazione di ambiti di verde pubblico attrezzato per la ricreazione, il gioco e gli sports.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi; è ammessa la residenza per il solo personale di custodia.

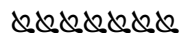
In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If	=	secondo necessità
H	=	secondo necessità
Dc	=	5,00 ml.
De	=	10,00 ml.
Ds	=	5,00 ml.
Pp	=	10,00 mq./mc. (inerenti alla costruzione)
Lotto minimo	=	3,000 mq.

Ppu Parcheggi pubblici

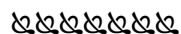
Tale standard è finalizzato a consentire adeguatamente e funzionalmente la pubblica sosta degli autoveicoli.

Su tali aree non è consentita alcuna edificazione



Nelle zone sopra descritte è essenziale che l'edificazione, sia sotto forma del nuovo intervento e di quella di conservazione dell'esistente, avvenga accentuando i caratteri della qualità architettonica e di un significativo rapporto con il paesaggio.

Analoga cura progettuale ed esecutiva dovrà essere posta negli ambiti non interessati da interventi edilizi, soprattutto ove la natura esprime il suo portato paesistico - ambientale.



Si allega qui di seguito la tabella relativa ai “mutamenti di destinazione d'uso che comportano aumento o variazione di standard” di cui all'art.1, comma 3 della LR. 15 n.1 del 15/01/2001

LR. 15 n.1 del 15/01/2001

Art. 1 comma 3 – Mutamenti di destinazione d'uso che comportano aumento o variazione di standard

Destinazioni	Abitativa	Direz.le	Finanz./assicur.	Sportiva	Spettac.	Cultur.	Comm	Pubbl. esercizi	studi	Artigian	Istruz.	Albergh	servizi	agricola	Agro comm.le	Agro-industr.	Indu str.
Abitativa	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Direzionale	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Fin/assic.	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Sportiva	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Spettacolo	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Culturale	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Commer.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Pubbl.eserc.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Studi	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Artigianato	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Istruzione	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Albergh.ra	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Servizi	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
Agricola	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Agro comm.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
Agro ind.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Industriale	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI				NO

Variazione P.R.G.	
Senza variaz. P.R.G.	

II. Zone prevalentemente destinate alla residenza

Sono zone prevalentemente destinate alla residenza od a funzioni con essa compatibili (cfr. anche tabella A qui di seguito allegata).

Le N.T.A. individuano per ogni specifica zone norme e indici relativi.

Gli edifici già esistenti con destinazioni non compatibili con la funzione prevalente, potranno essere ricostruiti solo se destinati a funzioni ad essa conformi.

LR. 15 n.1 del 15/01/2001

Art. 1 comma 2 - Destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee od immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso

Tabella A

	Abitativa	Direzionale	Finanz./ assicur.	Sportiva	Spettacolo	Culturale	Comm.	Pubbl. esercizi	studi	Artigian	istruz.	alberghiera	servizi	agricola	Agro- comm.	Agro- indust.	indust.
A	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
B	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
C	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
Vp	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
D	Solo add.	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI
E	Solo add. (*)	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO
V8	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
V9	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Pa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Sp	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
G	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO

Gli edifici esistenti che risultano, alla data di adozione della presente “Variante 2002 al P.R.G.”, in contrasto con le destinazioni di zona, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fermo restando la possibilità d'interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 lett. “a, b, c” della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le attività produttive artigianali, ubicate in zone ad esse non specificamente destinate (e comunque non insistenti su standards urbanistici) il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia ed effettuati tutti gli accertamenti circa l'inesistenza di altre cause di incompatibilità, potrà consentire di realizzare quegli adeguamenti e ammodernamenti tecnologici degli impianti che l'azienda dimostrasse come necessari. Tali trasformazioni non potranno comunque comportare incrementi volumetrici superiori al 15% della volumetria attuale (per una sola volta).

L'eventuale rilascio della relativa concessione dovrà essere subordinato a una specifica convenzione che affranchi l'Amministrazione Comunale dalla realizzazione di opere di urbanizzazione e stabilisca la non indennizzabilità di tale nuovo volume nel caso di eventuale esproprio.

Per gli edifici destinati al ricovero di animali in zone a destinazione non agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art. 31 lett. “a, b” della L.N. n.457 del 05/08/78 e succ. mod. ed integ.

(*) Con l'esclusione delle zone “E di rilievo paesistico-ambientale” nelle quali non è consentita la destinazione abitativa

Le varie zone vengono così suddivise:

A Residenziale d'interesse paesistico - ambientale

Sono porzioni di territorio ove il tessuto di antica formazione si evidenzia ancora, soprattutto attraverso edifici che esprimono le tipologie e le morfologie dell'architettura "minore" tradizionale.

Gli interventi dovranno soprattutto orientarsi verso la salvaguardia di tali caratteri, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli eventuali interventi di trasformazione, che possono avvenire anche attraverso la ricostruzione – ove i caratteri peculiari della zona non sono rilevanti e ove le esigenze di riuso sono più accentuate – dovranno tenere conto della rilevanza paesistico - ambientale del contesto.

I progetti relativi alle trasformazioni previste, dovranno rispettare i contenuti della "normativa ambientale" ed attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Comunque, l'eventuale nuova edificazione, ma anche gli eventuali ampliamenti, dovranno caratterizzarsi attraverso morfologie e tipologie che si inseriscano armonicamente nel contesto urbanistico e paesistico.

Nel caso d'interventi soprattutto su edifici di realizzazione recente, o relativamente recente, è necessario che le previsioni progettuali ne eliminino i contrasti urbanistici e architettonici rispetto ad edifici e contesto storico, eventualmente esistenti.

La documentazione progettuale che dovrà essere estesa anche all'immediato contesto nel quale l'intervento si inserisce, dovrà pertanto esprimere compiutamente i caratteri dello stato di fatto, e le modalità (e la misura) degli interventi di trasformazione proposti.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Nei casi di interventi conservativi (di cui alle lettere "a", "b", "c" dell'art. n.31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni) è possibile conservare le altezze interne preesistenti e derogare dagli altri parametri edilizi secondo le modalità in tal senso contenute dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo (R.L.I.T.)

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto con le modalità sotto indicate.

Gli indici da adottare sono i seguenti:

- If = 1,00 mc./mq. nel caso di nuovo intervento
- H = altezza degli edifici esistenti + eventualmente 10%

- Dc** = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.
Ml. 2,50 per ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione.
Potranno essere realizzate nuove aperture solo sulle pareti già finestrate.
E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.
- De** = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.
Ml. 5,00 per ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione.
Potranno essere realizzate nuove aperture solo sulle pareti già finestrate.
E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.
"De" prevale comunque su "Dc" e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.
- Ds** = ml. 5,00.
Nel caso di edifici esistenti è ammesso il mantenimento di distanze inferiori, in presenza di preesistenti allineamenti continui sul fronte stradale:
- quando esista un fronte continuo (posto a distanza inferiore di ml. 5,00 dal ciglio della strada) che si sviluppa per una lunghezza di almeno 15,00 ml.
- quando esistano più edifici, almeno tre (su una lunghezza massima di 40 ml.) anche se non contigui (posti a una distanza inferiore di 5,00 ml. dal ciglio della strada), i cui fronti siano peraltro posti sullo stesso allineamento.
In tal caso è possibile edificare i lotti interclusi, mantenendo i fronti sullo stesso piano.
Nel caso d'intervento su fabbricati che appartengono (o apparterranno) ad un allineamento continuo, il progetto deve essere corredato da uno studio planivolumetrico interessante il comparto che in tal modo si viene a definire. Ciò affinché si stabiliscano chiaramente i rapporti planivolumetrici urbanistici e architettonici tra nuovo intervento, edifici contigui e spazi pubblici e/o privati.
- Pp** = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza. Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.
- Rc** = preesistente nel caso di recupero;
50% nel caso di nuova edificazione o di ampliamento.

E' consentito altresì, nel rispetto e per la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici, e formali dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

Per gli d'interventi di cui alla lettera "d" dell'art. n.31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso di conservazione del medesimo sedime, il volume esistente non può essere incrementato con le modalità sopra descritte.

Nel caso d'interventi di cui alla lettera "e" dell'art. n.31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni, si applicano gli indici relativi al nuovo intervento.

Per quanto riguarda le trasformazioni relative alle aree scoperte, si rimanda ancora alla "normativa ambientale".

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

A1 Residenziale d'interesse paesistico, architettonico, ambientale

Sono porzioni di territorio ove il tessuto di antica formazione si evidenzia ancora, soprattutto attraverso edifici che esprimono le tipologie e le morfologie dell'architettura "minore" tradizionale.

Rispetto alle "zone A" in tali ambiti i caratteri architettonici ed anche microurbanistici, sono più accentuati. Pertanto gli interventi di trasformazione sono maggiormente orientati verso la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, anche al fine di una migliore utilizzazione dello stesso.

Gli interventi dovranno soprattutto orientarsi verso la salvaguardia di tali caratteri, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli eventuali interventi di trasformazione, che possono avvenire anche attraverso la ricostruzione – ove i caratteri peculiari della zona non sono rilevanti e ove le esigenze di riuso sono più accentuate – dovranno tenere conto della rilevanza paesistico - ambientale del contesto.

I progetti relativi alle trasformazioni previste dovranno rispettare i contenuti della "normativa ambientale" ed attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/II045 del 08/11/02.

Comunque, l'eventuale nuova edificazione, ma anche gli eventuali ampliamenti, dovranno caratterizzarsi attraverso morfologie e tipologie che si inseriscano armonicamente nel contesto urbanistico e paesistico.

Nel caso d'interventi soprattutto su edifici di realizzazione recente, o relativamente recente, è necessario che le previsioni progettuali ne eliminino i contrasti urbanistici e architettonici rispetto ad edifici e contesto storico, eventualmente esistenti.

La documentazione progettuale che dovrà essere estesa anche all'immediato contesto nel quale l'intervento si inserisce, dovrà pertanto esprimere compiutamente i caratteri dello stato di fatto e le modalità (e la misura) degli interventi di trasformazione proposti.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Nei casi di interventi conservativi (di cui alle lettere "a", "b", "c" dell'art. n.31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni) è possibile conservare le altezze interne preesistenti e derogare dagli altri parametri edilizi secondo le modalità in tal senso contenute dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo (R.L.I.T.)

Per tale maggiore complessità, tali ambiti sono stati assoggettati a intervento urbanistico preventivo nella forma di Piano di Recupero di cui alla L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Oltre gli interventi di cui all'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni, se il Piano di Recupero, o il Piano Particolareggiato, individuano nuove trasformazioni, esse dovranno attenersi al rispetto dei seguenti indici:

- It = 1,50 mc./mq.
- H = 12,00 ml.
- Dc = 0,00 o 5,00 ml.
- De = 0,00 o 10,00 ml.
- Ds = 0,00 o 5,00 ml.
- Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza. Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.
- Rc = Preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento

Per quanto riguarda le aree scoperte si rimanda ancora alla “normativa ambientale”.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Al fine della salvaguardia e della valorizzazione dei nuclei storici che tali zone esprimono, l'Amministrazione Comunale (individuandole come zone di recupero di cui alla L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni), si riserva di redigere una variante integrativa al P.R.G. al fine di:

- 1) valutare lo stato di attuazione della pianificazione esecutiva di dettaglio ai quali furono assoggettati (Piano Particolareggiato e Piano di Recupero);
- 2) valutare la congruità delle trasformazioni avvenute rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione che tale pianificazione si era prefissa;
- 3) definire con maggior aderenza e maggior dettaglio (anche avvalendosi di una nuova cartografia e di modalità di rilievo più incisive) la gradualità degli interventi consentiti sia sugli edifici che negli ambiti di pertinenza.

Nell'ambito di tali zone, già assoggettate a pianificazione attuativa, si conferma l'intervento urbanistico diretto con le modalità che quella pianificazione indicava.

Anche in considerazione della vincolistica vigente (ad esempio ex lege 1497/39 ora D.L. n.490 del 29/10/99) è peraltro possibile, a seguito di una valutazione delle proposte progettuali, con le modalità di cui alla L.R. n.18 del 09/06/97 e alla deliberazione della Giunta Regionale n.7/IIO45 del 08/11/02, derogare da quelle, peraltro rare, “unità minime di intervento” che caratterizzano, addirittura parzialmente alcuni edifici.

Tale possibilità richiede peraltro una documentazione tecnica – di rilievo e di progetto – disciplinarmente corretta ed esaustiva, affinché le valutazioni sopra descritte possano essere compiute (dalla struttura tecnica comunale, della commissione edilizia integrata con gli esperti in materia ambientale) approfonditamente.

A2 Residenziale d'interesse paesistico, architettonico, ambientale

Sono porzioni di territorio ove il tessuto di antica formazione si evidenzia ancora, soprattutto attraverso edifici che esprimono le tipologie e le morfologie dell'architettura "minore" tradizionale.

Rispetto alle "zone A" in tali ambiti i caratteri architettonici ed anche microurbanistici, sono più accentuati. Pertanto gli interventi di trasformazione sono maggiormente orientati verso la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, anche al fine di una migliore utilizzazione dello stesso.

Gli interventi dovranno soprattutto orientarsi verso la salvaguardia di tali caratteri, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli eventuali interventi di trasformazione, che possono avvenire anche attraverso la ricostruzione – ove i caratteri peculiari della zona non sono rilevanti e ove le esigenze di riuso sono più accentuate – dovranno tenere conto della rilevanza paesistico - ambientale del contesto.

I progetti relativi alle trasformazioni previste dovranno rispettare i contenuti della "normativa ambientale" ed attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/II045 del 08/11/02.

Comunque, l'eventuale nuova edificazione, ma anche gli eventuali ampliamenti, dovranno caratterizzarsi attraverso morfologie e tipologie che si inseriscano armonicamente nel contesto urbanistico e paesistico.

Nel caso d'interventi soprattutto su edifici di realizzazione recente, o relativamente recente, è necessario che le previsioni progettuali ne eliminino i contrasti urbanistici e architettonici rispetto ad edifici e contesto storico, eventualmente esistenti.

La documentazione progettuale che dovrà essere estesa anche all'immediato contesto nel quale l'intervento si inserisce, dovrà pertanto esprimere compiutamente i caratteri dello stato di fatto e le modalità (e la misura) degli interventi di trasformazione proposti.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Nei casi di interventi conservativi (di cui alle lettere "a", "b", "c" dell'art. n.31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni) è possibile conservare le altezze interne preesistenti e derogare dagli altri parametri edilizi secondo le modalità in tal senso contenute dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo (R.L.I.T.)

Per tale maggiore complessità, tali ambiti sono stati assoggettati a intervento urbanistico preventivo nella forma di Piano Particolareggiato.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Oltre gli interventi di cui all'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni, se il Piano di Recupero, o il Piano Particolareggiato, individuano nuove trasformazioni, esse dovranno attenersi al rispetto dei seguenti indici:

- It = 1,50 mc./mq.
- H = 12,00 ml.
- Dc = 0,00 o 5,00 ml.
- De = 0,00 o 10,00 ml.
- Ds = 0,00 o 5,00 ml.
- Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza. Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.
- Rc = Preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento

Per quanto riguarda le aree scoperte si rimanda ancora alla “normativa ambientale”.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Al fine della salvaguardia e della valorizzazione dei nuclei storici che tale zona esprime, l'Amministrazione Comunale (individuandola come zona di recupero di cui alla L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni), si riserva di redigere una variante integrativa al P.R.G. al fine di:

- 4) valutare lo stato di attuazione della pianificazione esecutiva di dettaglio ai quali furono assoggettati (Piano Particolareggiato e Piano di Recupero);
- 5) valutare la congruità delle trasformazioni avvenute rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione che tale pianificazione si era prefissa;
- 6) definire con maggior aderenza e maggior dettaglio (anche avvalendosi di una nuova cartografia e di modalità di rilievo più incisive) la gradualità degli interventi consentiti sia sugli edifici che negli ambiti di pertinenza.

Nell'ambito di tali zone, già assoggettate a pianificazione attuativa, si conferma l'intervento urbanistico diretto con le modalità che quella pianificazione indicava.

Anche in considerazione della vincolistica vigente (ad esempio ex lege 1497/39 ora D.L. n.490 del 29/10/99) è peraltro possibile, a seguito di una valutazione delle proposte progettuali, con le modalità di cui alla L.R. n.18 del 09/06/97 e alla deliberazione della Giunta Regionale n.7/IIO45 del 08/11/02, derogare da quelle, peraltro rare, “unità minime di intervento” che caratterizzano, addirittura parzialmente alcuni edifici.

Tale possibilità richiede peraltro una documentazione tecnica – di rilievo e di progetto – disciplinarmente corretta ed esaustiva, affinché le valutazioni sopra descritte possano essere compiute (dalla struttura tecnica comunale, della commissione edilizia integrata con gli esperti in materia ambientale) approfonditamente.

B Residenziale di completamento

Sono porzioni di territorio ove l'edificazione si è addensata, costituendo spesso insediamenti organizzativamente consolidati, e in alcuni casi brani di tessuto urbanistico riconoscibile.

Indipendentemente da vincoli specifici di tutela paesistico - ambientale, tutto il territorio è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alle trasformazioni previste dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto con le modalità sotto indicate.

Gli indici da adottare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

If = 1,00 mc./mq. in caso di nuovo intervento

H = 9,50 ml.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

MI. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

MI. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.

"De" prevale comunque su "Dc" e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00.

Nel caso di edifici esistenti è ammesso il mantenimento di distanze inferiori in presenza di preesistenti allineamenti continui sul fronte stradale:

- quando esiste un fronte continuo (posto a distanza inferiore di ml. 5,00 dal ciglio della strada) che si sviluppa per una lunghezza di almeno 15,00 ml.
- quando esistono più edifici, almeno tre (su una lunghezza massima di 40 ml.) anche se non contigui (posti a una distanza inferiore di 5,00 ml. dal ciglio della strada), i cui fronti siano peraltro posti sullo stesso allineamento.

In tal caso è possibile edificare i lotti interclusi, mantenendo i fronti sullo stesso piano.

Nel caso d'intervento su fabbricati che appartengono (o apparterranno) ad un allineamento continuo, il progetto deve essere corredato da uno studio planivolumetrico interessante il comparto che in tal modo si viene a definire. Ciò affinché si stabiliscano chiaramente i rapporti planivolumetrici urbanistici e architettonici tra nuovo intervento, edifici contigui e spazi pubblici e/o privati.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = preesistente nel caso di recupero;

35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento.

E' consentito altresì, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

In tal caso non si applicano gli indici H ed Rc.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

C1 Residenziale di espansione

Sono porzioni di territorio caratterizzati da una edificazione non consistente o destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Indipendentemente da vincoli specifici di tutela paesistico - ambientale, tutto il territorio è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere “a,b,c,d” descritti nell’art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio).

Per le destinazioni d’uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

L’attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto con le modalità sotto indicate.

Gli indici da adottare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

If = 1,00 mc./mq.

H = 9,50 ml.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

MI. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

MI. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento.

E' consentito altresì, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

C2 Residenziale di espansione

Sono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Considerati i loro caratteri ubicativi e dimensionali, in tali ambiti è necessario che il P.R.G. si attui attraverso un intervento urbanistico preventivo (P.L.C.), al fine di ordinare e coordinare le opere di urbanizzazione e comporre armonicamente l'edificazione (anche in rapporto al contesto paesistico - ambientale). Tali piani comprendono tutte le arre in tal senso perimetrate nella cartografia di azionamento.

Indipendentemente da vincoli specifici di tutela paesistico - ambientale, tutto il territorio è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Vedasi anche "appendice normativa".

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Gli indici relativi all'intervento di nuova edificazione sono i seguenti:

It = 0,90 mc./mq.

H = 7,50 ml.

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = 5,00 ml.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = Preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento

I proprietari dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree da destinarsi alle urbanizzazioni, nella misura prevista dalla legislazione vigente in materia e con le modalità organizzative e compositive individuate dal piano stesso.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La "Variante 2002 al P.R.G." distingue i Piani Attuativi vigenti per i quali si applicano gli indici e le normative contemplati dal P.R.G. alla data di entrata in vigore dei Piani Attuativi. Essi permangono fino al termine temporale di loro validità, oltre il quale subentreranno indici e normative previste dalla presente "Variante 2002 al P.R.G.".

C3 Residenziale di espansione

Sono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Considerati i loro caratteri ubicativi, dimensionali e la vicinanza di architetture di rilievo storico, in tali ambiti è necessario che il P.R.G. si attui attraverso un intervento urbanistico preventivo (P.L.C.), al fine di ordinare e coordinare le opere di urbanizzazione e comporre armonicamente l'edificazione (anche in rapporto al contesto paesistico - ambientale). Tali piani comprendono tutte le aree in tal senso perimetrate nella cartografia di azzonamento.

Indipendentemente da vincoli specifici di tutela paesistico - ambientale, tutto il territorio è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Vedasi anche "appendice normativa".

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Gli indici relativi all'intervento di nuova edificazione sono i seguenti:

It = 1,20 mc./mq.

H = 7,50 ml.

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = 5,00 ml.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = Preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento

I proprietari dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree da destinarsi alle urbanizzazioni nella misura prevista dalla legislazione vigente in materia e con le modalità organizzative e compositive individuate dal piano stesso.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La "Variante 2002 al P.R.G." distingue i Piani Attuativi vigenti per i quali si applicano gli indici e le normative contemplati dal P.R.G. alla data di entrata in vigore dei Piani Attuativi. Essi permangono fino al termine temporale di loro validità, oltre il quale subentreranno indici e normative previste dalla presente "Variante 2002 al P.R.G.".

Vp Residenziale a verde privato vincolato

Tali zone individuano, specificatamente per la natura del patrimonio dendrologico o per il preciso rapporto con il paesaggio, entità ambientalmente significative.

Pertanto è obbligatorio mantenere la vegetazione esistente (con particolare attenzione al patrimonio dendrologico) nella sua identità e nel suo rapporto con i luoghi.

In caso di caduta di essenze tipiche o di alberi di alto fusto è obbligatoria la loro sostituzione con elementi identici.

Comunque ogni prevista mutazione dell'assetto ambientale deve essere preventivamente autorizzata dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, integrata dai membri ambientalisti di cui alla L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

E' altresì consentito, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura e il contesto dell'edificio, un ampliamento del 10% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:

- If = esistente, con possibilità di incremento sopra descritto.
- H = esistente, con possibilità di incremento sopra descritto.
- Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.
Ml. 5,00 nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
- De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.
Ml. 10,00 nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.
- Ds = ml. 5,00.
- Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.
Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Nel sottosuolo è consentita solo la realizzazione di autorimesse (totalmente interrato e con copertura a manto erboso) di diretta pertinenza dell'edificio, appartenenti alla stessa proprietà e in proporzione a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e nel rispetto dei caratteri specifici della zona sopra descritta.

III. Zone produttive secondarie e terziarie

Sono zone destinate ad attività artigianali (sostanzialmente di completamento) e ad attività miste artigianale e commerciale (di nuovo insediamento).

A tali destinazioni si possono integrare altre, ad esse comunque proporzionalmente e dimensionalmente collegate così come indicato nell'articolato successivo.

D1 Zona artigianale esistente

E' una minima porzione di territorio destinata al completamento, all'ampliamento e all'eventuale nuovo modesto insediamento di attività produttive di carattere artigianale.

Oltre all'attività principale, è consentita la realizzazione di uffici, necessari allo svolgimento delle attività previste, e della residenza ad esse connessa (ad uso dei conduttori delle aziende o del personale di custodia) nella misura massima del 20% del volume complessivo. Il volume massimo relativo alla residenza è di mc. 400,00.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Indipendentemente da vincoli specifici di tutela paesistico - ambientale, tutto il territorio è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto con le modalità sotto indicate.

Gli indici da adottare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

Uf = 0,50 mq./mq.

H = 10,00 ml.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione.

 Ml. 2,50 nel caso di pareti cieche.

 Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, con sedime diverso da quello originario.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione.

 Ml. 5,00 nel caso di pareti cieche.

 Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, con sedime diverso da quello originario.

 "De" prevale comunque su "Dc" e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

 Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

La superficie da destinarsi a standards non può essere inferiore al 10% della Sf.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

IV. Zone agricole

Sono parti di territorio destinate allo svolgimento delle attività di imprenditori e lavoratori agricoli.

Le varie attività che secondo le specificazioni delle singole zone sono consentite (agricoltura in generale: viticoltura, frutticoltura, zootecnia in particolare) dovranno comunque porsi in relazione con gli aspetti di salvaguardia paesistico – ambientale e idrogeologica del territorio.

E Agricole di rilievo paesistico - ambientale

Sono parti di territorio destinate allo svolgimento dell'attività agricola che, per la loro particolare collocazione nel contesto paesistico – ambientale, non consentono nuove edificazioni.

Dati questi caratteri, anche la conduzione dei fondi dovrà essere funzionale alla valorizzazione di queste peculiarità.

Non esistono quindi per tali ambiti indici di zona relativi alla nuova edificazione.

Peraltro le superfici contenute in tali zone possono essere conteggiate per consentire l'edificazione nelle altre zone agricole di P.R.G., secondo i relativi indici e con le modalità di cui alla L.R. n. 93 del 07/06/80.

Sempre che non siano già esistenti, e sempre fatta salva la preventiva autorizzazione comunale (che ne valuta la necessità e la proporzionalità rispetto alle esigenze di conduzione del fondo), è consentita la realizzazione di modesti manufatti, da eseguirsi in legno.

Questi manufatti, unicamente finalizzati al ricovero degli attrezzi necessari all'espletamento di tali attività, non dovranno superare il volume di mc. 30,00 e non posizionarsi, rispetto ai confini e alle strade, a distanze inferiori rispettivamente di ml. 3,00 e di ml. 5,00.

Sono evidentemente consentite, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi (comprese le coperture stagionali a protezione delle coltivazioni) quegli interventi che si rendono necessari per la conservazione e la salvaguardia del territorio agricolo sotto l'aspetto idrogeologico ed ambientale, tenendo peraltro conto della fragilità di tali contesti.

Le eventuali opere di urbanizzazione interessanti tali ambiti (viabilità ad esclusivo servizio delle attività, acquedotti, ad esempio), dovranno essere valutate in funzione della loro effettiva necessità e della loro compatibilità ambientale.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

E' consentito altresì, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

I progetti relativi alla trasformazione prevista dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97, della deliberazione della G.R. n.7/IIO45 del 08/11/02 e della normativa ambientale.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Per le trasformazioni edilizie ammissibili il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If = Esistente. Più eventualmente la maggiorazione del 15% nei casi sopra descritti nel presente articolo

H = Esistente. Più eventualmente la maggiorazione del 15% nei casi sopra descritti nel presente articolo.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo;
Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo;
Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni eventualmente compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = preesistente nel caso di recupero;

E1 Agricole insediabili

Sono parti di territorio destinate allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica.

Sono evidentemente consentite, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi (comprese le coperture stagionali a protezione delle coltivazioni), quegli interventi che si rendono necessari per la conservazione e la salvaguardia del territorio, sotto i vari aspetti, idrogeologico ed ambientale (tenendo peraltro conto della fragilità di tali contesti).

Le opere di urbanizzazione interessanti tali ambiti (viabilità ad esclusivo servizio delle attività, acquedotti, fognature, ad esempio), dovranno essere valutate in funzione della loro effettiva necessità e della loro compatibilità paesistico - ambientale.

Sono inoltre consentiti interventi di nuova edificazione per:

- la realizzazione di abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda.
- la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive (locali per la lavorazione, la conservazione, la vendita di prodotti agricoli e zootecnici, magazzini, stalle, serre, silos);

Indipendentemente dai vincoli specifici di tutela paesistico – ambientale l'insieme di questi ambiti è caratterizzato da un paesaggio rilevante.

I progetti relativi alle trasformazioni previste dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/II045 del 08/11/02.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto con le modalità sotto indicate.

Il rilascio delle relative concessioni avverrà con le modalità di cui alla L.R. n.93 del 07/06/80 e comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Gli indici da adottare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

Residenza (imprenditore agricolo e dipendenti)

If = 0,03 mc./mq. con l'ulteriore limite di 0,20 mc./mq. riferito all'appezzamento continuo su cui verrà realizzata la costruzione.

H = 8,50 ml.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo;

Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delinuate.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

MI. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate;

MI. 50,00 da edifici destinati al ricovero e/o all'allevamento di animali.

“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00 o secondo fasce di rispetto.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = Preesistente nel caso di recupero con destinazione residenziale.

E' consentito altresì nel caso di edifici residenziali, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato territorialmente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

Attrezzature e infrastrutture produttive

- Rc = 0,10 mq./mq.
0,40 mq./mq. limitatamente alle serre.
- H = 8,50 ml. Salvo specifiche documentate esigenze aziendali (ad esempio per la realizzazione di silos).
- Dc = 5,00 ml.
- De = 10,00 ml. da edifici destinati al ricovero di animali.
50,00 ml. da edifici destinati al ricovero di animali, se gli edifici – residenziali - sono al di fuori dell'azienda.
- Ds = 10,00 ml.

Al fine del computo della volumetria edificabile è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, componenti l'azienda, anche non contigui, con analoga destinazione di zona (E – E1 – E2 – E3), compresi quelli siti nelle zone agricole di comuni confinanti.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito il vincolo di “non edificazione”, registrato e trascritto a cura del richiedente, modificabile in relazione alla normativa urbanistico – edilizia (nel caso di appezzamenti in locazione tale impegno deve essere espresso dal proprietario).

Per quanto riguarda i frutteti esistenti, i trattamenti antiparassitari dovranno essere effettuati mediante lancia, escludendo nel modo più assoluto l'uso dell'atomizzatore nel raggio di 50,00 ml. dalle abitazioni.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

E2 Agricole boschive

Sono parti di territorio anch'esse caratterizzate dallo spiccato rilievo paesistico – ambientale, costituito dai boschi che richiedono un'adeguata salvaguardia.

Dati questi caratteri, anche la conduzione dei fondi dovrà essere funzionale alla valorizzazione di queste peculiarità.

Sempre che non siano già esistenti, e sempre fatta salva la preventiva autorizzazione comunale (che ne valuta la necessità e la proporzionalità rispetto alle esigenze di conduzione del fondo), è consentita la realizzazione di modesti manufatti, da eseguirsi in legno.

Questi manufatti, unicamente finalizzati al ricovero degli attrezzi necessari all'espletamento di tali attività, non dovranno superare il volume di mc. 30,00 e non posizionarsi, rispetto ai confini e alle strade, a distanze inferiori rispettivamente di ml. 3,00 e di ml. 5,00.

Sono evidentemente consentiti, oltre a quelle opere necessarie alla coltivazione dei boschi, quegli interventi che si rendono necessari per la conservazione e la salvaguardia del loro territorio, sotto i vari aspetti idrogeologico ed ambientale (tenendo peraltro conto della fragilità dei contesti).

Le eventuali opere di urbanizzazione connesse a tali ambiti, dovranno essere attentamente valutate in funzione della loro inderogabile necessità e del loro inserimento ambientale.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

E' consentito altresì, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari).

Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Per le trasformazioni edilizie ammissibili il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

Residenza (imprenditore agricolo e dipendenti)

- If = 0,01 mc./mq. con l'ulteriore limite di 0,15 mc./mq. riferito all'appezzamento continuo su cui verrà realizzata la costruzione.
- H = 6,00 ml.
- Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo;
Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
- De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.
Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici residenziali esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate;
Ml. 30,00 da edifici destinati al ricovero e/o all'allevamento di animali.
“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.
- Ds = Vedi D.I. n. 1404 del 01/04/68 e legislazione vigente in materia.
Per viabilità comunali, provinciali, statali esistenti o previste dal P.R.G. comunque ≥ 5.00 ml.
- Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza. Solo se raggiungibile veicolarmente.
- Rc = preesistente nel caso di recupero.

Attrezzature e infrastrutture produttive

Rc = 0,10 mq./mq.

H = 6,00 ml.

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml. ricovero di animali.

Ds = Vedi D.I. n. 1404 del 01/04/68 e legislazione vigente in materia.
Per viabilità comunali, provinciali, statali esistenti o previste dal P.R.G. comunque ≥ 5.00 ml.

Al fine del computo della volumetria edificabile è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, componenti l'azienda, anche non contigui, con analoga destinazione di zona (E – E1 – E2 – E3), compresi quelli siti nelle zone agricole di comuni confinanti.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito il vincolo di “non edificazione”, registrato e trascritto a cura del richiedente, modificabile in relazione alla normativa urbanistico – edilizia (nel caso di appezzamenti in locazione tale impegno deve essere espresso dal proprietario).

Per quanto riguarda i frutteti esistenti, i trattamenti antiparassitari dovranno essere effettuati mediante lancia, escludendo nel modo più assoluto l'uso dell'atomizzatore nel raggio di 50,00 ml. dalle abitazioni.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Tali ambiti sono altresì in gran parte soggetti a vincolo idrogeologico. Pertanto all'interno di tale vincolo ogni iniziativa che comporti movimenti di terra, opere di urbanizzazione, mutamento di destinazione d'uso dei suoli, ed eventuale nuova edificazione (per quanto consentito), dovrà richiedere l'autorizzazione anche da parte degli organismi specificamente competenti.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione (salvo quelle di pubblica utilità e realizzate su proprietà pubblica):

- 1) su tutte le aree di boschi d'alto fusto o di rimboschimento;
- 2) su tutte le aree soggette a dissesto, o pericolo di valanghe o di alluvione, o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano in tal senso inidonee.

Tali caratteri verranno accertati nell'istruttoria della pratica da parte degli organismi tecnici e amministrativi competenti (Comunità Montana, Corpo Forestale dello Stato).

Previa l'acquisizione delle relative autorizzazioni e fatto salvo un loro corretto inserimento paesistico – ambientale, è consentita l'apertura di strade solo al servizio delle attività agrosilvopastorali, chiuse al traffico ordinario, di dimensioni non eccedenti le esigenze di traffico per i mezzi di servizio.

E3 Agricole (castagneti)

Sono parti di territorio anch'esse costituite da uno spiccato rilievo paesistico – ambientale. Costituito da castagneti, anche per la presenza di individui arborei di notevoli dimensioni, richiedono un'adeguata salvaguardia. Ciò non consente nuove edificazioni.

Dati questi caratteri, anche la conduzione dei fondi dovrà essere funzionale alla valorizzazione di queste peculiarità.

Non esistono quindi per tali ambiti indici di zona relativi alla nuova edificazione.

Peraltro le superfici contenute in tali zone possono essere conteggiate per consentire l'edificazione nelle altre zone agricole di P.R.G., secondo i relativi indici e con le modalità di cui alla L.R. n. 93 del 07/06/80.

Sempre che non siano già esistenti, e sempre fatta salva la preventiva autorizzazione comunale (che ne valuta la necessità e la proporzionalità rispetto alle esigenze di conduzione del fondo), è consentita la realizzazione di modesti manufatti, da eseguirsi in legno.

Questi manufatti, unicamente finalizzati al ricovero degli attrezzi necessari all'espletamento di tali attività, non dovranno superare il volume di mc. 30,00 e non posizionarsi, rispetto ai confini e alle strade, a distanze inferiori rispettivamente di ml. 3,00 e di ml. 5,00.

Sono evidentemente consentiti, oltre a quelle opere necessarie alla coltivazione dei boschi, quegli interventi che si rendono necessari per la conservazione e la salvaguardia del loro territorio, sotto i vari aspetti idrogeologico ed ambientale (tenendo peraltro conto della fragilità dei contesti).

Le eventuali opere di urbanizzazione connesse a tali ambiti, dovranno essere attentamente valutate in funzione della loro inderogabile necessità e del loro inserimento ambientale.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

E' consentito altresì, a condizione che l'intervento valorizzi l'architettura dell'edificio, l'aumento del 15% del volume esistente (per una sola volta).

Tale possibilità è gradualmente diretta:

- a. a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, esterno ai nuclei già indirizzati in tal senso dalla pianificazione di dettaglio (P.P. – P.R.), spesso caratterizzato da insufficienza (o totale assenza) di caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi - adeguati ai nuovi standards abitativi.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli eventuali ampliamenti e/o sovralti, dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative;

- b. per favorire il recupero di un patrimonio edilizio comunque esistente e consolidato urbanisticamente, al fine di rendere i suoi caratteri prestazionali - igienici, dimensionali, funzionali, distributivi – rispondenti alle prescrizioni legislative e normative vigenti.

Gli interventi dovranno peraltro essere commisurati ai caratteri dimensionali e tipologici dell'edificio e proporzionati alla sua articolazione (distributiva e/o in unità immobiliari). Gli interventi dovranno comporsi armonicamente, per modalità architettoniche e di finitura, con le preesistenze significative e/o riproporre, ove necessaria, una riqualificazione.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

Per le trasformazioni edilizie ammissibili il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- If = Esistente. Più eventualmente la maggiorazione del 15% nei casi sopra descritti nel presente articolo
- H = Esistente. Più eventualmente la maggiorazione del 15% nei casi sopra descritti nel presente articolo.
- Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo;
Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
- De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo;
Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità sopra esplicitate nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.
“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.
- Ds = ml. 5,00.
- Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.
Per le altre destinazioni eventualmente compatibili si confronti Art. 2e precedente.
- Rc = preesistente nel caso di recupero.

V. Vincoli, ambiti e fasce di rispetto paesistico-ambientale, architettonico, storico, infrastrutturale - Vincoli speciali

In tali ambiti le trasformazioni del territorio sono condizionate – e in alcuni casi inibite - (in vario modo e per diverse finalità) da normative o da dispositivi di legge specifici.

V1 Vincolistica “diretta” a tutela delle bellezze naturali

Tale vincolo interessa ampie porzioni di territorio direttamente tutelate con specifico provvedimento dalla L.N. n. 1497 del 29/06/39 ora D.L. n. 490 del 29/10/99.

In tali ambiti ogni intervento di trasformazione è condizionato al rilascio di una speciale autorizzazione.

V2 Vincolistica “indiretta” a tutela del paesaggio

Tale vincolo interessa ampie porzioni di territorio tutelate dalla L.N. n. 431 del 08/08/85, le quali ricadono nella vincolistica espressa dalla L.N. n. 1497 del 29/06/39 (ora D.L. n. 490 del 29/10/99) e le aree sottoposte al vincolo di temporanea inedificabilità (di cui all’art. 1 ter della citata L.N. n. 431 del 08/08/85).

In tali ambiti ogni intervento di trasformazione è condizionato al rilascio di una speciale autorizzazione.

V3 Vincolistica a tutela di beni storici, artistici

Tale vincolo interessa ambiti di territorio – circoscritti e/o soprattutto limitati ad edifici - direttamente tutelati con specifico provvedimento dalla L.N. n. 1089 del 01/06/39 ora D.L. n. 490 del 29/10/99.

Per tali ambiti o per i singoli edifici (individuati nella relazione generale) ogni intervento di trasformazione è condizionato al rilascio di una specifica autorizzazione.

V4 Zone di rilievo storico, artistico, paesistico - ambientale

Il P.R.G. individua per queste zone una normativa specifica rivolta alla tutela e alla valorizzazione di questi caratteri (cfr. art. VI).

V5 Zona di rilievo archeologico

Il P.R.G. individua per questa zona di particolare interesse, una specifica normativa rivolta alla sua tutela e valorizzazione (cfr. art. VI).

V6 Vincolo idrogeologico

Tale vincolo interessa ampie porzioni di territorio direttamente tutelato dalla L.N. n. 3267 del 30/12/23.

In tali ambiti ogni intervento di trasformazione (ma anche di cambiamento della destinazione d’uso) è condizionato al rilascio di una specifica autorizzazione.

V7 Vincolo inerente zone già interessate da incendi

Il P.R.G. richiama per queste zone le disposizioni della L.N. n. 3531 del 21/11/02 (legge quadro in materia di incendi boschivi). (cfr. art. VI).

V8 Vincolo di rispetto cimiteriale

Tale vincolo comprende le aree cimiteriali e le relative aree di tutela, l'estensione delle quali è riportata nella cartografia di P.R.G.

In tali ambiti valgono le limitazioni fissate dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/34, dalla L. n. 938 del 17/10/57 e succ. mod. ed int..

Le aree comprese nel vincolo non possono essere computate nel calcolo della volumetria.

E' consentito peraltro attrezzarle a verde pubblico e a parcheggi.

V9 Fasce di rispetto stradale

Sono aree individuate a protezione delle strade al di fuori del Centro Abitato di cui all'Art.4 del Nuovo Codice della Strada, secondo le disposizioni della normativa vigente in materia.

Negli edifici che in esse insistono, sono consentite le opere di cui alle lettere "a,b,c,d" descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree e di rispetto relative alla nuova viabilità S.S. n.38 è consentita esclusivamente la realizzazione di impianti interrati per i pubblici servizi e le opere di sistemazione a verde.

In caso di demolizione di fabbricati ubicati entro la fascia di rispetto stradale, l'area relativa non potrà essere riedificata.

E' consentita la loro demolizione e la ricostruzione nella stessa proprietà, al di fuori della fascia stessa, conservando la stessa volumetria indipendentemente dall'indice urbanistico.

Peraltro, in caso di esproprio, gli interventi migliorativi realizzati successivamente alla data di adozione della "Variante 2002 al P.R.G." non saranno economicamente considerati.

E' consentita l'utilizzazione delle aree di proprietà comprese in tali fasce, ai fini del computo della volumetria edificabile, secondo le specifiche destinazioni previste nelle tavole di P.R.G.

Cfr. art. I/I.1.1

VI. Zone a vincolo speciale di P.R.G.

Pa Zone di rilievo storico, artistico, paesistico-ambientale

In tali zone è istituito un vincolo «non aedificandi» ed è inibita la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Sono consentiti solo interventi nel sottosuolo che non alterino le condizioni attuali della superficie del terreno purché il loro scopo sia la dotazione minima di parcheggio privato prevista dalle presenti norme nella misura di 2 mq/20 mc.

(Vedasi anche normativa ambientale).

Tali interventi debbono essere comunque:

- attentamente valutati con le modalità di cui alla L.R. n.18 del 09/06/97 e alle più recenti “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” (di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n.7/IIO45 del 08/11/02) per la possibile incidenza negativa rispetto all'orografia e all'andamento altimetrico dei terreni e, più in generale, per la loro possibile incompatibilità paesistico - ambientale;
- attentamente valutati, inoltre (con particolare riferimento alla zona del Calvario) per la possibile rilevanza dei luoghi sotto l'aspetto archeologico, in funzione della loro compatibilità in tal senso (avvalendosi anche dell'apporto della Soprintendenza Competente);
- esclusi all'interno dall'emergenza morfologica che contraddistingue il poggio sovrastato dal Santuario della Santa Casa di Loreto.

In tale ambito è necessario altresì conservare l'attuale assetto colturale, anche nel suo caratteristico disegno.

Zona di rilievo archeologico

In tali zone è istituito un vincolo «non aedificandi» ed è inibita la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi di trasformazione dei luoghi debbono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Competente.

Zone già interessate da incendi

In tali ambiti valgono le disposizioni dell'art. 10, comma 1, della L.N. n. 353 del 21/11/02 (legge quadro in materia di incendi boschivi), per le quali le zone boscate e i pascoli, che siano stati percorsi dal fuoco, non possono avere destinazione diversa da quella preesistente l'incendio per almeno 15 anni.

Su tali terreni è previsto il divieto assoluto di realizzare edifici per insediamenti civili o strumentali e relative infrastrutture.

VII. Zone esterne all'ambito territoriale considerato dalla presente "Variante 2002 al P.R.G."

Per tali zone non comprese nell'ambito considerato dalla presente "Variante 2002 al P.R.G.", si riportano i relativi dispositivi normativi assolutamente non variati.

T Speciali

Parti del territorio già edificate caratterizzate da specifiche attrezzature sociali dismesse (Sanatori di Prasomaso o Alpina).

Tale zona per la peculiarità delle funzioni precedenti (strutture sanatoriali e annessi servizi e residenza), per la tipologia anomala e «fuori scala» degli edifici, per la particolare natura architettonica di alcuni di essi e per lo specifico rapporto con la montagna, richiede una previsione di ulteriore dettaglio urbanistico.

Tale dettaglio si esplicherà per i due nuclei Alpina e Prasomaso in due Piani Particolareggiati, al loro interno verranno stabilite specificamente e quantitativamente le destinazioni funzionali compatibili con particolare riferimento a:

- attrezzature collettive sociali, sportive;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature turistiche;
- residenza;
- standards inerenti e modalità di cessione degli stessi.¹
- parcheggi privati così come disposto dall'art. 2 della L. 122/89.

La volumetria complessiva non potrà comunque superare quella attuale.²

Il piano inoltre prevederà:

- la gradualità degli interventi ammissibili (dal recupero alla demolizione senza ricostruzione);
- le modalità di gestione;
- la riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
- la specifica definizione dei parametri urbanistici;
- una specifica normativa attinente il recupero dei complessi, con particolare attenzione alla "normativa ambientale".

In assenza di strumento urbanistico sono consentite sugli edifici esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definite dall'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano.

¹ Tali standards ai sensi dell'art. 22 della L.U.R. 51/75 non potranno comunque essere inferiori a mq. 15.000 (per una volumetria esistente di circa mc. 65.000).

² Depurata da quella appartenente all'edificio contrassegnato con asterisco nelle tavole di piano che, a seguito del nulla osta del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia, dovrà essere demolito.

Sp Zona a verde sportivo

E' una zona destinata esclusivamente ad attrezzature sportive (sports invernali) da attuarsi esclusivamente con P.P.

Sono ammesse costruzioni di servizio alle attività sportive (spogliatoi, servizi igienici, bar e ristoranti).

VIII. Norma specifica per la riqualificazione e il nuovo intervento nella zona “G”

In tale ambito si sono consolidate alcune specifiche funzioni che possono tracciare nuovi orizzonti culturali (ma anche economici) nell'ambito territoriale del Comune di Tresivio.

L'esistente Centro per la formazione e per l'aggiornamento professionale, sino ad ora indirizzato soprattutto verso tematiche economiche, ha ora ampliato le proprie attività dilatandole verso prospettive culturali variegata, sino a comprendere un piccolo, ma significativo polo, connesso con l'Istruzione Universitaria.

Le destinazioni previste per questa zona pertanto lo confermano urbanisticamente, consentendo tutte quelle trasformazioni tese a riqualificare le strutture esistenti (centro congressi, spazi per attività didattiche e di ricerca, servizi relativi, ecc.) o ampliarle.

Sono inoltre consentite quelle funzioni che possono integrare tale destinazione, offrendo l'opportunità di servizi specifici, ricettivi, di ristorazione (ristoranti, bar).

Per le destinazioni d'uso ammissibili (o non ammissibili) si confronti anche tabella A precedente.

I progetti relativi alle trasformazioni previste dovranno comunque attenersi nello spirito della L.R. n.18 del 09/06/97 e della deliberazione della G.R. n.7/II045 del 08/11/02.

Nel caso di interventi, soprattutto su edifici di realizzazione recente o relativamente recente è necessario che le previsioni progettuali tendano a una loro riqualificazione complessiva.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio, il volume esistente può essere recuperato attraverso gli interventi di cui alle lettere “a,b,c,d” descritti nell'art. 31 della L.N. n.457 del 05/08/78 e successive modificazioni ed integrazioni (salvo l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto.

Gli indici da adottare sono i seguenti:

If = 1,00 mc./mq.

H = 12,00 ml.

Dc = Distanza esistente dal confine per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

Ml. 5,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.

De = Distanza esistente dagli edifici per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo.

Ml. 10,00 nel caso di nuova costruzione o di ampliamenti di edifici esistenti, realizzati con le modalità esplicitate successivamente nel presente articolo, che comportino porzioni edilizie nuovamente delineate.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso già esistano costruzioni sul confine.

“De” prevale comunque su “Dc” e in ogni caso è necessario attenersi alle prescrizioni del Codice Civile.

Ds = ml. 5,00.

Nel caso di edifici esistenti è ammesso il mantenimento di distanze inferiori in presenza di preesistenti allineamenti continui sul fronte stradale:

- quando esiste un fronte continuo (posto a distanza inferiore di ml. 5,00 dal ciglio della strada) che si sviluppa per una lunghezza di almeno 15,00 ml.
- quando esistono più edifici, almeno tre (su una lunghezza massima di 40 ml.) anche se non contigui (posti a una distanza inferiore di 5,00 ml. dal ciglio della strada), i cui fronti siano peraltro posti sullo stesso allineamento.

In tal caso è possibile edificare i lotti interclusi, mantenendo i fronti sullo stesso piano.

Nel caso d'intervento su fabbricati che appartengono (o apparterranno) ad un allineamento continuo, il progetto deve essere corredato da uno studio planivolumetrico interessante il comparto che in tal modo si viene a definire. Ciò affinché si stabiliscano chiaramente i rapporti planivolumetrici urbanistici e architettonici tra nuovo intervento, edifici contigui e spazi pubblici e/o privati.

Pp = 10,00 mq./100,00 mc. in caso di residenza.

Per le altre destinazioni compatibili si confronti Art. 2e precedente.

Rc = preesistente nel caso di recupero;
35% nel caso di nuovo intervento o di ampliamento.

Nel caso di edifici o porzioni di territorio sottoposte al vincolo del D.L. n. 490 del 29/10/99, sono richieste le relative approvazioni secondo le modalità esplicitate dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

IX. Normativa urbanistico - edilizia

Recupero dei sottotetti esistenti

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi può avvenire con le modalità e alle condizioni contenute nella L.R. n. 15 del 15/07/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tale possibilità è estesa a tutte le zone comprese nella strumentazione urbanistica.

Peraltro, il recupero di sottotetti a fini abitativi nelle zone A, non può comportare la modifica delle altezze (in colmo e, in gronda) e della pendenza delle falde.

I vani di sottotetto regolarmente assentiti, aventi secondo la normativa vigente requisiti di abitabilità, sono da considerarsi locali ad uso abitativo (o ad esso assimilabili), o di servizio, o accessori.

Nel caso di locali accessori, essi non devono avere altezza ponderale superiore a ml. 2.40 ed il rapporto aeroilluminante deve essere non superiore a 1/30.

Gli spazi di sottotetto assentibili secondo la vigente normativa, senza che il loro volume venga urbanisticamente conteggiato, non possono avere – né ricevere da trasformazioni successive – (ad esempio, demolizioni di orizzontamenti, ancorché aventi caratteristiche non precarie) requisiti di agibilità e/o di recuperabilità ai sensi della L.R. n.15 del 15/07/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Atti d'asservimento

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriali sono relativi all'intervento urbanistico preventivo; gli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiari sono relativi all'intervento diretto.

Le aree individuate dagli elaborati del P.R.G. o nei suoi P.A., che sono state utilizzate per il conteggio del volume, costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati. Pertanto, nel caso di edificazione, le superfici, fondiaria e territoriale, sono vincolate indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, e non possono essere considerate per l'edificazione di altre costruzioni, essendo già asservite. Ciò risulterà da atto di asservimento.

Atti di asservimento: l'utilizzazione totale degli indici relativi ad una determinata superficie, non consente, salvo nel caso di demolizione e nuova costruzione, la richiesta di successive concessioni ad edificare sulle stesse superfici (utilizzando quindi di nuovo tali indici). Ciò è indipendente da qualsiasi passaggio o frazionamento di proprietà.

I volumi fabbricati, rapportati agli indici consentiti nelle varie zone, sono così vincolati alle aree che li generano, anche in riferimento agli eventuali trasferimenti di proprietà.

I proprietari dei lotti interessati dalla costruzione in progetto, dovranno stipulare, a proprie spese, un atto di asservimento, indirizzato al Comune. Tale atto documenta e rende pubblico (mediante la successiva trascrizione) il vincolo urbanistico tra la costruzione, quando realizzata, ed i lotti.

Tale atto, fra l'altro, dovrà individuare:

- dati relativi al progetto e alla richiesta di concessione;
- stato urbanistico ed edilizio del lotto (o dei lotti) interessati dall'intervento;
- stato del lotto (o dei lotti) interessati dall'intervento in funzione di altre leggi e/o atti amministrativi relativi agli stessi;
- individuazione qualitativa e quantitativa delle aree soggette a vincolo di non edificazione (viabilità, parcheggi, ecc.) in relazione alla costruzione;
- indicazione del volume di cui si prevede la realizzazione ed eventualmente di quello che potrà essere ancora realizzabile in rapporto alla strumentazione urbanistica vigente;
- modalità d'uso degli ambiti non interessati da edificazione.

L'atto di asservimento dovrà essere redatto in duplice copia, sottoscritto e consegnato al Sindaco (anche per le opportune valutazioni), prima del rilascio della concessione.

Tale atto, che potrà subire variazioni in funzione di eventuali richieste di modifiche al progetto, dovrà essere trascritto, entro venti giorni dall'ultimazione delle strutture portanti della costruzione, sui pubblici registri immobiliari (e comunque prima della stipula di atti concernenti diritti reali sull'immobile in oggetto). Copia della trascrizione, da effettuarsi a spese e a cura della proprietà, dovrà essere inoltrata al Sindaco, che ha comunque facoltà di effettuare direttamente queste operazioni (attribuendo peraltro le spese alla proprietà).

L'Ufficio Tecnico comunale riporterà su specifica cartografia tali dati e tali vincoli.

L'eventuale frazionamento di aree di pertinenza delle costruzioni, dovrà essere effettuato in modo tale che l'area asservita alle costruzioni esistenti abbia quei caratteri dimensionali che rispondano a tutti gli indici di zona previsti dalla normativa vigente al momento del frazionamento, e sia rapportata al vincolo di asservimento.

Demolizioni e ricostruzioni

Le demolizioni e la successiva ricostruzione è consentita se il nuovo intervento rispetta la normativa urbanistica prevista per ogni zona.

Negli edifici esistenti, non caratterizzati da significativi connotati architettonici, è consentito, ma solo nel caso di comprovate necessità di ordine statico e di igiene edilizia, la demolizione di porzioni murarie. Tale necessità deve essere adeguatamente documentata in fase progettuale, indicandone dettagliatamente le inconfutabili motivazioni.

La ricostruzione dovrà avvenire confermandone i dati volumetrici e riproponendo sostanzialmente sedimi ed altezze preesistenti (e, nel caso di fabbricati costruiti anteriormente alla data del 1920, anche la tipologia e i caratteri materici).

In questo ultimo caso è d'obbligo il parere positivo espresso dagli esperti in materia ambientale – di cui alla L.R. n.18 del 09/06/97 - che potranno avvalersi anche della possibilità di effettuare specifici sopralluoghi.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE

Art. 4a Fattibilità geologica delle azioni di Piano

Gli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come definito dalla L.R. 41/97 e nella relazione geologica a supporto del P.R.G., individuate cartograficamente nella “carta delle fattibilità”.

Sono inoltre recepite, ai sensi dell’art. 27, commi 1 e 2 delle N.d.A. del P.A.I., le norme del P.A.I. stesso, riguardanti le fasce fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 30, 31, 32, 38, 38bis, 39, 41.