

COMUNE DI PEIA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 – N. 12

Allegato

B

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO

DATA

ADOTTATO con delibera di C.C. n.° del

APPROVATO con delibera di C.C. n.° del

Studio architettura – urbanistica arch. Ulisse Vezzoli
Via M. Buonarroti n. 10 – 25036 Palazzolo s/o (BS)
e – mail arch. Vezzolitin.it – tel-fax 030-732641

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI SOVRAORDINATE

Principi	pag. 2
Ambito di applicazione	pag. 2
Elaborati del Piano di Governo del Territorio	pag. 3
Sistema informativo territoriale	pag. 3

CONTENUTI ED ELABORATI

Documento di Piano	pag. 3
Piano dei Servizi	pag. 4
Piano delle Regole	pag. 4
Sistema ambientale	pag. 4

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Definizione degli indici urbanistici e dei programmi edilizi	pag. 5
Superficie territoriale St	pag. 5
Superficie fondiaria Sf	pag. 5
Superficie coperta Sc	pag. 5
Superficie permeabile Sp	pag. 6
Superficie lorda di pavimento Slp	pag. 6
Altezza dell'edificio H	pag. 7
Indice di utilizzazione territoriale Ut	pag. 7
Indice di utilizzazione fondiaria Uf	pag. 7
Rapporto di copertura Rc	pag. 7
Rapporto di permeabilità Ip	pag. 7
Distacco dai fabbricati De	pag. 7
Distanza dai confini Dc	pag. 8
Distanza dalle strade Ds	pag. 8
Perimetro centro edificato	pag. 8
Volume dell'edificato V	pag. 9
Traslazione edificatoria in aree contigue	pag. 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 9
Scomputo degli oneri di urbanizzazione	pag. 9
Opere di urbanizzazione primaria	pag. 10
Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	pag. 10
Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 10

DESTINAZIONI D'USO

Residenze	pag. 11
Attività agricole	pag. 11
Attività terziarie	pag. 11
Attrezzature pubbliche	pag. 11
Regole generali per le destinazioni d'uso	pag. 12
Norma generale per le trasformazioni e/o riconversioni	pag. 13

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, E SISMICA

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Piani attuativi e realizzazioni in corso	pag. 14
Situazioni esistenti difformi da quelle previste	pag. 14
Nuovi piani attuativi aree di trasformazione ed interventi edilizi	pag. 15
Compensazione e incentivazione	pag. 15
Edilizia convenzionata	pag. 15

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	
Ambiti del tessuto urbano consolidato	pag. 16
Ambiti di trasformazione soggetti a trasformazione attuativa	pag. 16
Ambiti di tutela ambientale	pag. 16
Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 16
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	pag. 17
Definizione	pag. 17
Obiettivi delle norme nell'ambito "A1"	pag. 17
Elementi monumentali, storico documentali ed ambientali	pag. 18
Destinazioni d'uso dell'ambito "A1"	pag. 18
Classificazione degli edifici nell'ambito "A1"	pag. 19
Norme generali per gli interventi nell'ambito "A1"	pag. 20
Modalità di intervento nell'ambito "A1"	pag. 21
IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA	
Restauro e risanamento conservativo	pag. 22
Procedure per il "restauro"	pag. 22
Procedure per il "restauro conservativo"	pag. 22
Manutenzione straordinaria	pag. 24
Ristrutturazione edilizia	pag. 26
Procedure di intervento per la "ristrutturazione edilizia"	pag. 26
Demolizione e ricostruzione	pag. 27
Edifici irrecuperabili per il degrado e incompatibilità urbanistica	pag. 28
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	
Definizione	pag. 28
Residenziale –R1- di completamento semintensivo	pag. 28
Residenziale –R2- di completamento intensivo	pag. 29
Residenziale PA piani attuativi convenzionati o in corso	pag. 29
NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
Residenziale –Atr1- di riconversione da produttivo e residenziale	pag. 30
Residenziale –Atr2- trasformazione di progetto	pag. 30
AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO	
Definizione	pag. 31
Prescrizioni generali	pag. 31
Destinazione d'uso	pag. 32
Zona –Pr1- tessuto consolidato	pag. 32
Zona "ATp1" trasformazione produttiva confermata piano attuativo	pag. 33
Zona "ATp2" consolidata con prescrizioni specifiche	pag. 33
INTERVENTI AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	pag. 34
INTERVENTI CHE RIGUARDANO I VERSANTI COLLINARI E	pag. 34
AMBITO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	pag. 35
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PER DESTINAZIONI D'USO	
Dotazione per la residenza	pag. 36
Dotazione per l'attività produttiva	pag. 36
Dotazione per pubblici servizi	pag. 36
Dotazione per attività commerciali	pag. 36
Dotazione per attività direzionali	pag. 37
NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI	
Ambito di applicazione	pag. 37
Limiti di applicazione	pag. 37
Dotazione di aree a standard per attività commerciali	pag. 38

AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE	
E – Aree destinate all’agricoltura	pag. 38
E1 – Aree di salvaguardia ambientale	pag. 39
E2 – Aree boscate	pag. 40
Disposizioni generali per le zone agricole E, e zone boscate E2	pag. 41
NORMATIVA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE E, E1, E2 (Inventario edifici sparsi)	pag. 44
Tipologia –A-	pag. 44
Tipologia –B-	pag. 44
Tipologia –C-	pag. 45
EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE, STORICO, CULTURALE, IN ZONA -E, E1, E2- ΘΘ	pag. 45
Salvaguardia e prescrizioni	pag. 45
Metodologie di intervento	pag. 45
Materiali prescritti	pag. 46
Tamponamento di portici e logge	pag. 46
Recinzioni	pag. 46
Apertura di nuove luci	pag. 46
AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
Rispetto cimiteriale	pag. 47
Verde privato di salvaguardia	pag. 47
Vincolo idrogeologico	pag. 48
Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	pag. 48
Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	pag. 48
Fasce di rispetto delle linee di elettrodotti	pag. 48
Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	pag. 49
EDILIZIA BIOCLIMATICA	
Architettura bioclimatica ed incentivi	pag. 49
Quantificazione dell’incentivo	pag. 50
Requisiti qualitativi e di efficienza energetica negli interventi	pag. 50
PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON	pag. 50
Tecniche di prevenzione e mitigazione	pag. 50
Tipologie di vespaio	pag. 51
NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI	pag. 52
PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO	pag. 52
CICLO DELLE ACQUE	pag. 52
FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA DEL RETICOLO IDRICO	pag. 53
TUTELA DELLA FAUNA	pag. 53
TUTELA DELLA FLORA	pag. 53
DEROGHE	pag. 53
VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE	pag. 54
PREVALENZA	pag. 54
Scheda ATr1 residenziale Peia Bassa	
Scheda ATr2 residenziale Cima Peia	
Scheda ATp1 produttiva confermata Peia Bassa	
Scheda ATp2 produttiva confermata Cà Bosio	

DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Peia nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Peia ha come principi fondamentali:

- a. La minimizzazione del consumo di suolo orientandoci principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
- b. La perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. La sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. La salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Ambito di applicazione

Il Governo del Territorio comunale è regolato dagli strumenti sovra ordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi, e dagli atti di Programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio di seguito denominato PGT, definisce i disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti, che per i comuni inferiori a 2000 abitanti possono costituire un unico atto : Documento di piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme di riferimento.

Gli elaborati sono divisi in conoscitivi e prescrittivi, gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

Sistema informativo territoriale SIT

Il Piano di governo del territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con il SIT degli enti sovra ordinati , costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini, le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Tutti i documenti di PGT sono pubblicati sul sito web comunale.

CONTENUTI ED ELABORATI

Elaborati Conoscitivi

Documento di Piano DdP

- Relazione Illustrativa
- tav. 01 P.R.G. vigente scala 1 : 2000
- tav. 01A Estratto PTCP
- tav. 01B PTCP e aree di trasformazione
- tav. 02 Tavola dei vincoli idrografia
- tav. 03 Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 scala 1 : 5000
- tav. 04 Vincolo idrogeologico catastale
- tav. 05 Area agricola prati e pascoli
- tav. 06 Accessibilità forestale a1 : 5000
- tav. 07 Numero dei piani
- tav. 08 Planimetria catastale
- tav. 09 Attività economiche e professioni
- tav. 10 Attività commerciali e para commerciali
- tav. 11 Sistemi di valenza paesistica ambientale
- tav. 12 Aree di valenza paesistica ambientale
individuazione puntuale delle aree boscate
- tav. 13 Aree di trasformazione
- tav. 14 Previsioni PGT 1 : 10.000
- tav. 15 Contenuti paesaggistici del PGT

Piano dei servizi PdS

- tav. 01 Servizi esistenti 1 : 2000
- tav. 02 Servizi esistenti 1 : 5000
- tav. 03 Piano dei servizi di progetto
- tav. 04 Viabilità
- inventario analisi dell'offerta
- schede previsione nuovi interventi

Elaborati prescrittivi

Piano delle Regole PdR

- relazione
- tav. 01 Ambito normativo 1 : 5000
- tav. 02 Ambito normativo 1 : 2000
- tav. 03 Inventario case sparse 1 : 2000
- tav. 04 Capacità ricettiva residenziale
- tav. 05 Perimetro centro edificato
- tav. 06 Carta della sensibilità paesistica
- tav. 07 Vecchio nucleo Cà Bosio e Cà Biadoni
- tav. 08 Vecchio nucleo Cà Brignoli
- tav. 09 Vecchio nucleo Peia bassa e Cà Fragia
- tav. 10 Vecchio nucleo Cima Peia Cittadella
- tav. 11 Vecchio nucleo Peia alta
- tav. 12 Confronto PRG - PGT - PTCP
- Schede aree di trasformazione
- Schede inventario case sparse

Sistema ambientale

- componente geologica, idrogeologica e sismica
- zonizzazione acustica
- reticolo idrico minore

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Definizione degli indici urbanistici e dei programmi edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

Superficie territoriale (St) mq.

S'intende la superficie (espressa in mq.) complessiva sulla quale si opera un intervento edilizio; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

Superficie fondiaria (Sf) mq.

E' la superficie disponibile del lotto (espressa in mq.) edificabile campeggiata nelle tavole do P.G.T. da specifico segno grafico uniforme, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione e a fascia di rispetto, quando queste risultino esistenti e confermate, o previste e localizzate dal P.G.T. Nella determinazione della Sfp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la Sfp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuove Sfp da realizzare. Eventuali Sfp residue potranno essere trasferite a lotti confinanti, purché compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

Superficie coperta (Sc) mq.

E' l'area di massima proiezione a terra (espressa in mq.) del perimetro del fabbricato computabile ai fini del calcolo volumetrico ove previsto, e computata al lordo degli sporti, delle logge e dei porticati, e al netto dei cavedi e delle chiostrine.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- le gronde, i balconi, le pensiline, con una sporgenza non superiore a mt. 1,50;
- le pensiline aperte che costituiscono copertura agli accessi dell'edificio (anche se staccate dallo stesso) fino ad un massimo complessivo di mq. 10,00 di superficie rapportata all'intera area di pertinenza dell'edificio;
- Le logge e le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro, i porticati e le pensiline esterne, fino al limite del 15% della Sfp del lotto di riferimento;

- le piscine, le vasche all'aperto le aie, le concimaie, i piani di carico nelle zone industriali e artigianali;
- i porticati e le gallerie aperte di uso collettivo, purché a tale scopo asserviti;
- i corpi di fabbricato sporgenti non più di cm. 150 dalla quota naturale del terreno considerata in ogni punto di sporgenza, misurati compreso eventuali muretti di

contenimento perimetrali, ed a condizione che siano ricoperti da uno strato di terra coltivabile a prato, ed inseriti adeguatamente nella sistemazione delle aree libere.

Tali corpi fino alla sporgenza di cm. 70 non verranno computati al fine del rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati;

- gli accessori in ampliamento o in corpo staccato, aventi le caratteristiche descritte nel paragrafo accessori per una superficie coperta massima di mq. 30,00;

Nel caso di edifici planivolumetricamente articolati si assume convenzionalmente come superficie coperta la proiezione a terra dell'intero edificio.

Superficie permeabile (Sp) mq.

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificare le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

La superficie drenante minima deve essere maggiore o uguale al 15% della superficie fondiaria per le zone produttive, e maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria per tutte le altre zone con esclusione delle zone dei vecchi nuclei urbani o di edificazione intensiva preesistente. E' considerata superficie drenante il 50% delle superfici interrato se ricoperte almeno di cm. 30 di terra vegetale a verde, e il 15% per superfici pavimentate con autobloccanti.

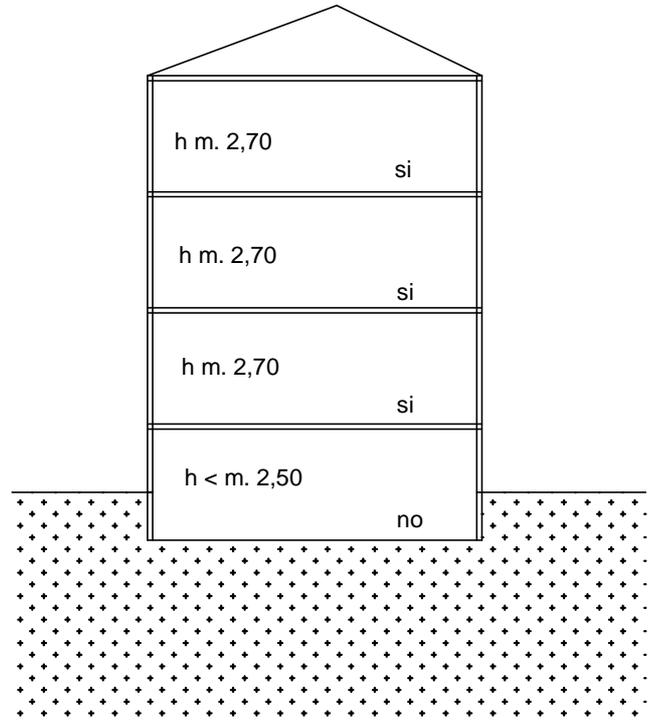
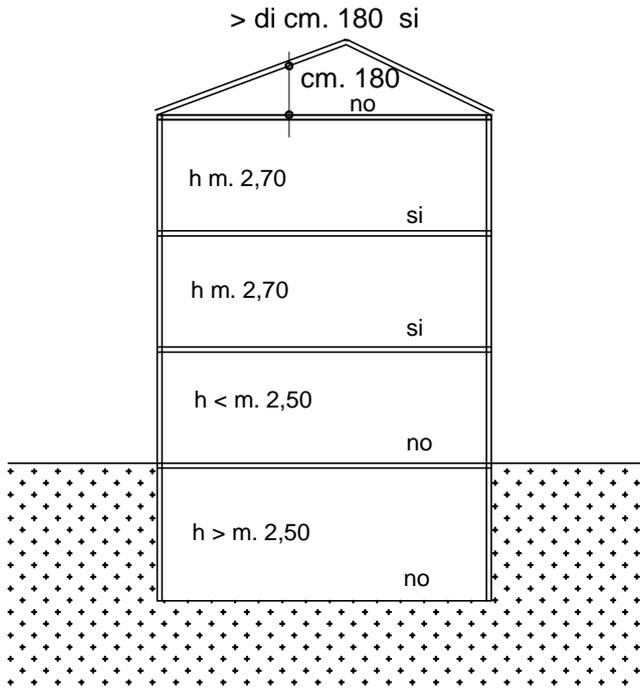
Superficie lorda di pavimento (Slp) mq.

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle murature, di tutti i piani abitabili, compresi soppalchi, fuori terra e interrati se destinati a residenza.

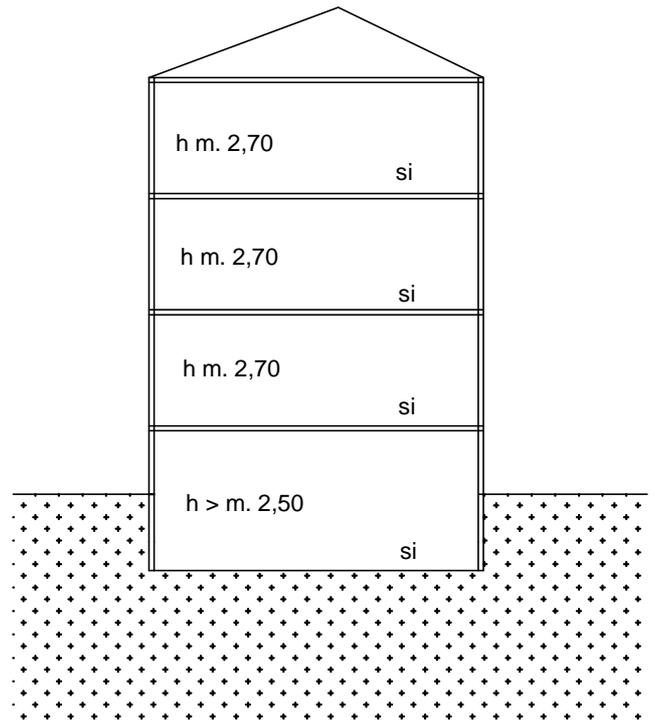
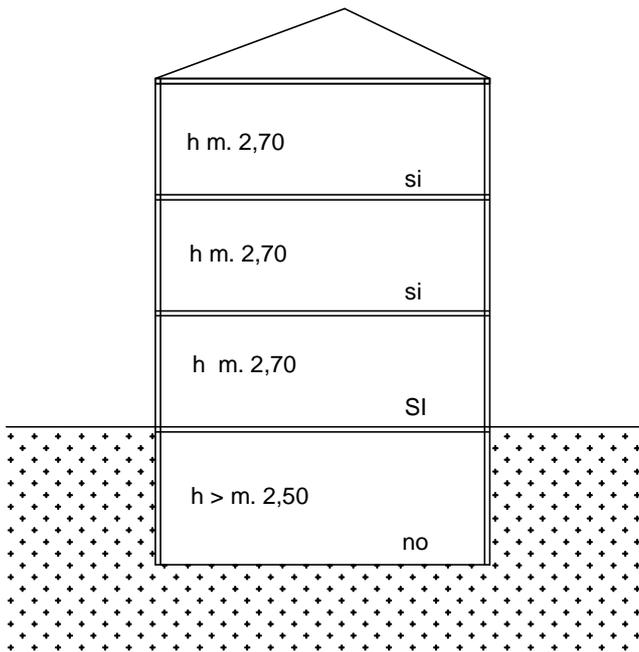
Dal computo della Slp sono in generale esclusi:

- Tutti i piani con altezza inferiore a mt. 2,50 non residenziali e non abitabili, destinati esclusivamente a pertinenze, inclusi i piani totalmente interrati anche se superiori a mt. 2,50, costituenti pertinenze e non aventi autonomia funzionale;
- Le logge e le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro, i porticati e le pensiline esterne, fino al limite del 15% della Slp del lotto di riferimento;
- I porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedente il limite di cui sopra, purché ad uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- I volumi tecnici come da L. 12/05;
- I sottotetti anche se non praticabili, con altezza media interna inferiore a mt. 1,80;
- Gli accessori per una superficie coperta massima di mq. 30,00 ed una altezza media, misurata all'intradosso di copertura di mt. 2,50, con le caratteristiche specificate nel paragrafo "accessori".
- Gli elementi architettonici e decorativi esterni, quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili;
- I vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per ogni scala;
- Le norme del presente articolo valgono anche per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.

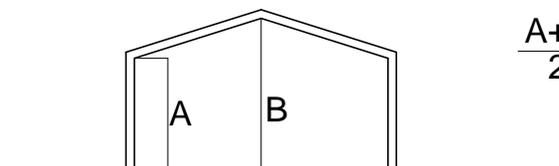
VERIFICA SLP



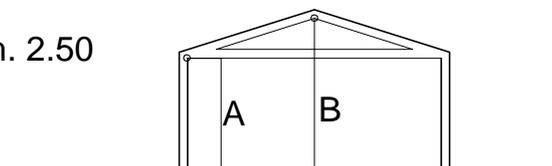
i vani scala con almeno 2 alloggi sono esenti da SLP
portici, logge, esenti da sup. coperta e dalla SLP fino al 15% di SLP totale



ALTEZZA ACCESSORIO



$$\frac{A+B}{2} \leq m. 2.50$$



Altezza dell'edificio (H) mt.

Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dal P.G.T.

L'altezza viene misurata a partire dal piano di spiccato del terreno naturale fino all'intradosso dell'imposta della gronda di copertura in qualsiasi punto del perimetro dell'edificio venga misurata, sia per terreni piani che in declivio, e ciò indipendentemente dalla quota stradale.

Per piano di spiccato, in ogni caso si intende, la quota del terreno naturale o sistemato risultante dai terrazzamenti artificiali e da sbancamenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ci si riferirà alla quota del terreno naturale, qualora i riporti superino almeno in un punto il dislivello di mt. 1,80.

Nel caso di progetti con opere di sbancamento, che non prevedano il ripristino della quota naturale del terreno, il piano di riferimento per il calcolo dell'altezza è quello riferito al piano stesso di sbancamento in ogni punto dell'edificio.

Per il calcolo dell'altezza massima, non viene considerato il ribassamento del terreno per la formazione di una sola apertura della larghezza massima di mt. 5,50.

Con lo sfruttamento dell'altezza massima di mt. 10,00, la pendenza delle falde non può superare il 40%, costituendo la sagoma limite dell'edificio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i m. 3,00 o maggiori altezze obbligate a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Eventuali sbancamenti per scivoli di accesso ai piani interrati o sbancamenti in genere dovranno essere mascherati e mimetizzati con riporto di terreno.

Eventuali casi di terreni con morfologia particolarmente rilevante che non rientrino nei casi sopra elencati, andranno valutati caso per caso dalla Commissione Ambientale su proposta del Responsabile del Servizio Urbanistico.

Nelle zone produttive industriali, artigianali, commerciali, l'altezza massima è riferita all'intradosso delle travi di copertura.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq

È superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale. (St)

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq

È la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

Rapporto di copertura (Rc) %

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)

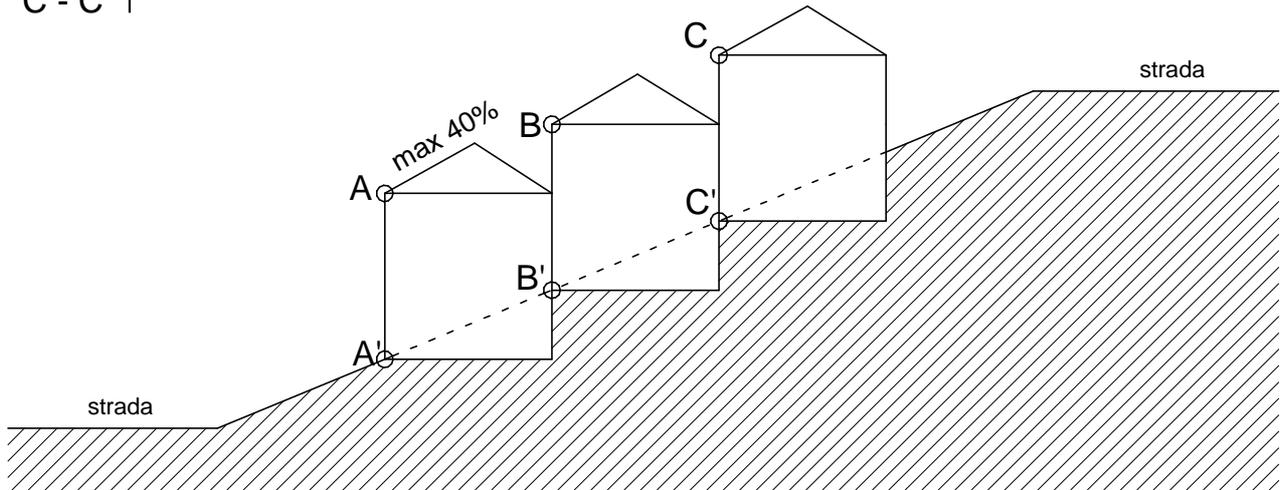
Rapporto di permeabilità (Ip) %

È il rapporto massimo tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf)

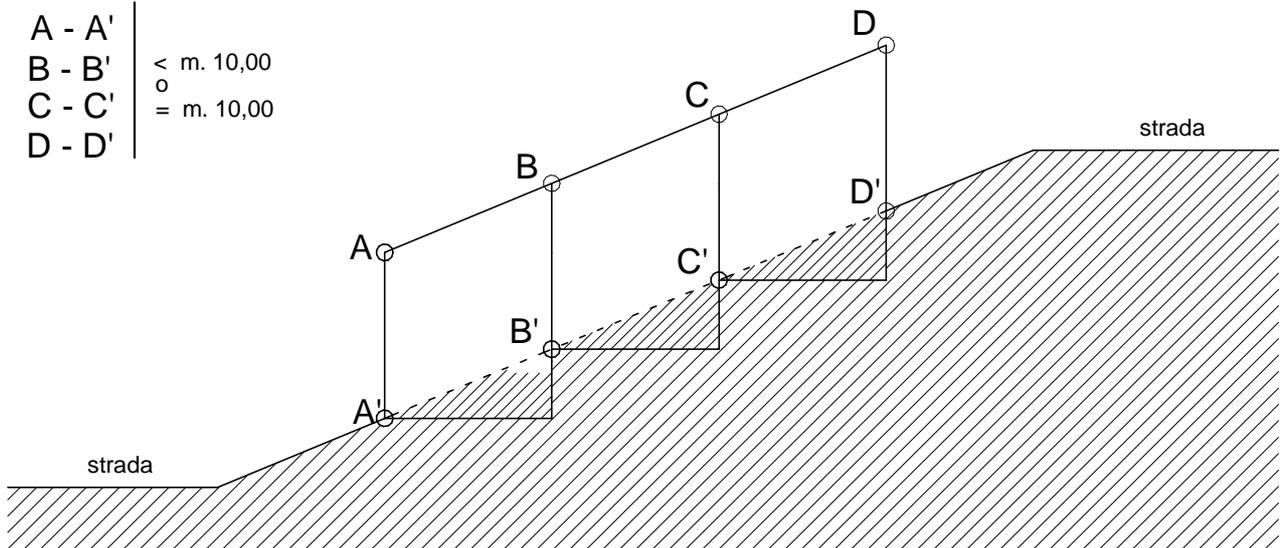
Distacco dai fabbricati (De) mt.

È la distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra ed a raggio, in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della

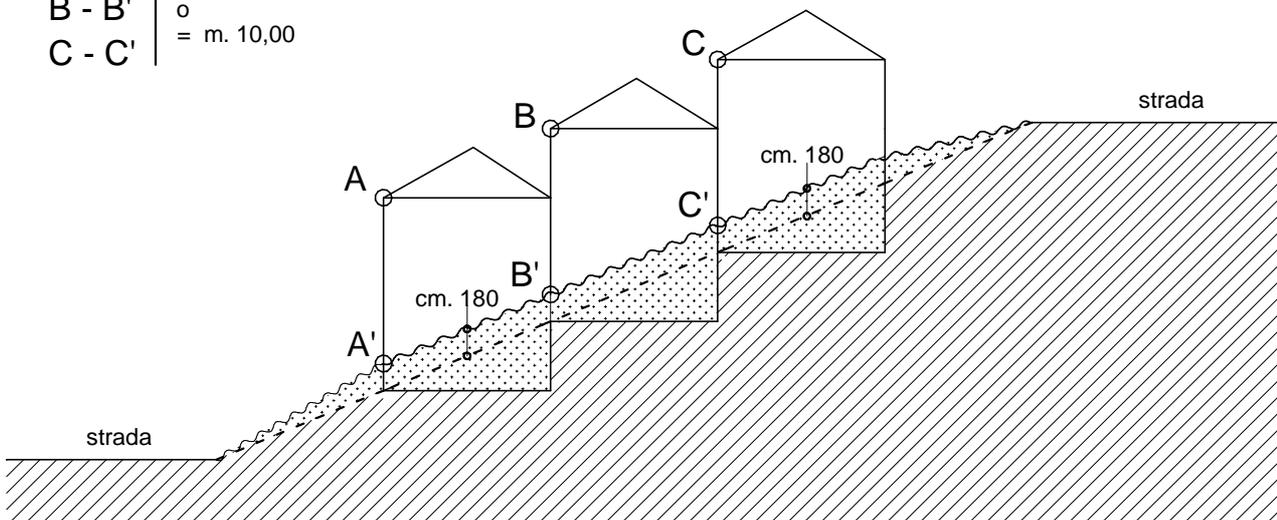
$A - A'$ |
 $B - B'$ | < m. 10,00
 $C - C'$ | = m. 10,00



$A - A'$ |
 $B - B'$ | < m. 10,00
 $C - C'$ | = m. 10,00
 $D - D'$ |

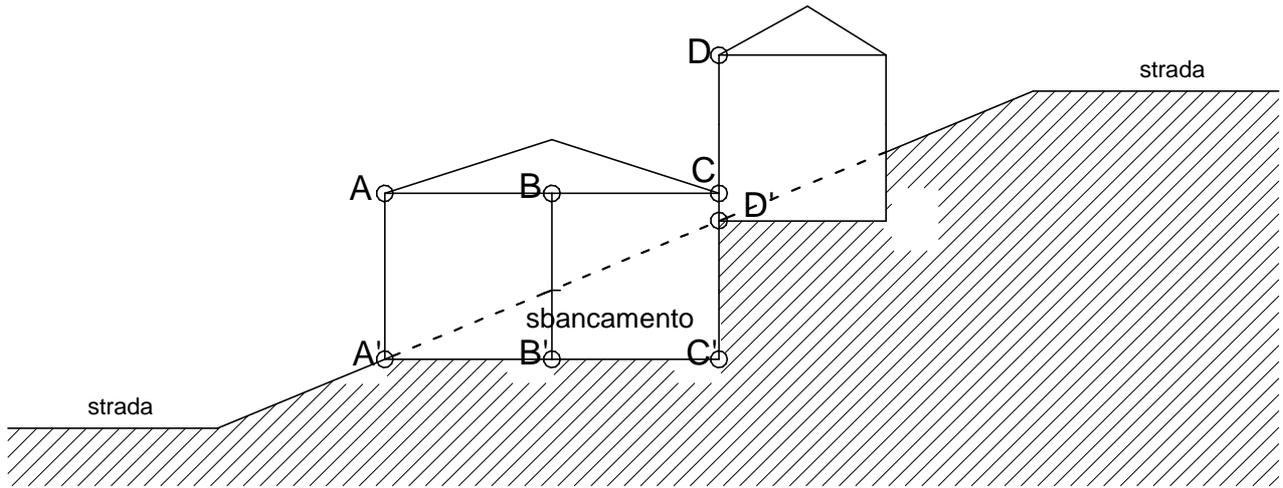


$A - A'$ |
 $B - B'$ | < m. 10,00
 $C - C'$ | = m. 10,00

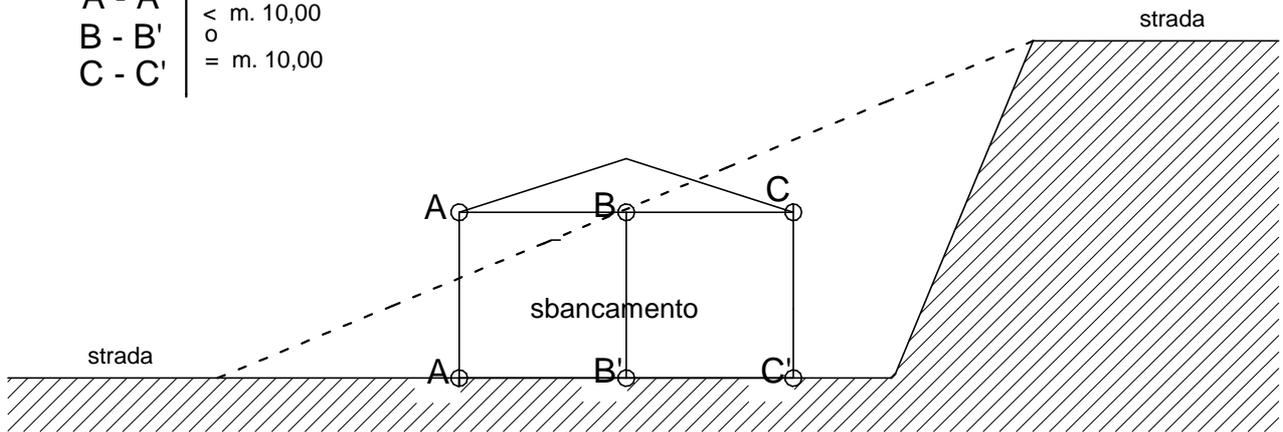


~~~~~ linea di riporto H max cm. 180  
 - - - - - linea naturale del terreno  
 se la linea di riporto supera i cm. 180, il riferimento per l'altezza è la linea naturale del terreno

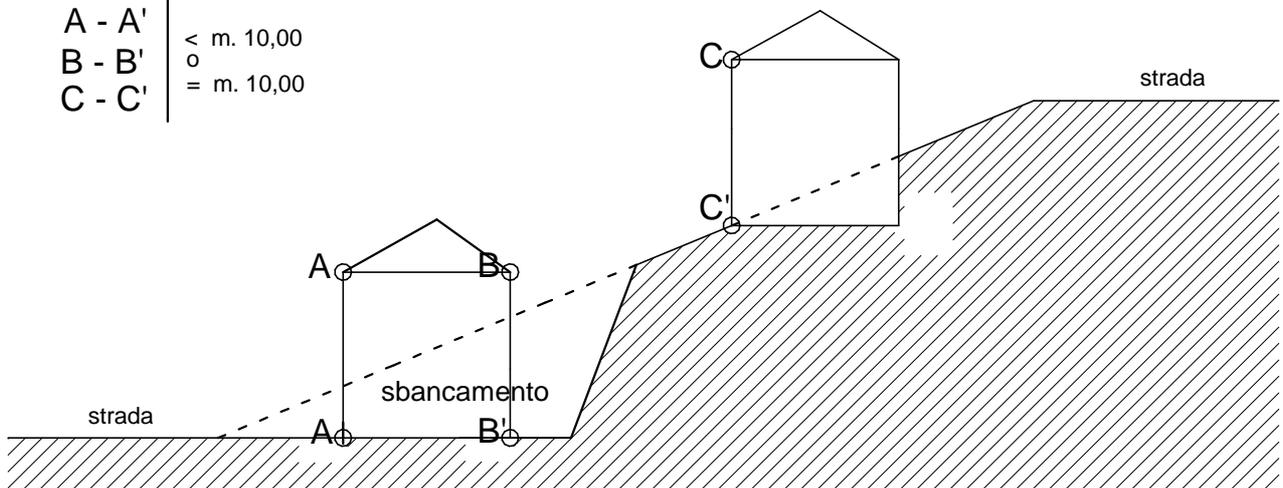
A - A' |  
 B - B' | < m. 10,00  
 C - C' | = m. 10,00  
 D - D' |



A - A' |  
 B - B' | < m. 10,00  
 C - C' | = m. 10,00



A - A' |  
 B - B' | < m. 10,00  
 C - C' | = m. 10,00



superficie coperta. Tale distanza è assunta per tutte le zone in m. 10,00, (salvo diverse indicazioni di PGT) sia per pareti finestrate che non finestrate, tale distanza in presenza di edifici con altezza superiore a mt. 10,00 deve essere aumentata fino a raggiungere l'altezza dell'edificio più alto, e ciò solo sulla parte dell'edificio prospettante. Nella verifica di tale distanza vengono considerati anche i balconi, gli sbalzi ecc.. quando superano i mt. 1,50.

Non vengono considerati distacchi e rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 5,00. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai fini delle presenti norme urbanistiche si precisa che i manufatti accessori esistenti alla data di approvazione del presente Piano, ed aventi un'altezza inferiore a mt. 3,00, non soggiacciono alle norme sulle distanze tra edifici.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche tra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

#### **Distanza dai confini (Dc) mt.**

È la distanza minima in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza è di norma fissata in m. 5,00 (salvo diversa indicazione di P.G.T.) e non deve comunque essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio se superiore a mt. 10,00.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto, con cui si impegna al rispetto della maggior distanza dal suo confine.

Non sono considerati agli effetti delle distanze dai confini i corpi di fabbricato sporgenti fino a cm. 70 dalla quota naturale del terreno, oltre tale altezza devono rispettare la distanza di mt. 5,00.

Si può edificare in aderenza a fabbricati esistenti sul confine fino a raggiungere l'altezza del corpo confinante.

#### **Distanza dalle strade (Ds) mt.**

Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, le distanze dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada ed in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento.

#### **Perimetro del centro edificato**

La cartografia di piano individua, ai sensi del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della circolare del Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del Centro Edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile previa determinazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.

**Volume dell'edificio (V) mc.**

E' il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come specificato nel paragrafo altezza. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire - riferiti alla residenza - nonché per la determinazione della quantità minima dei parcheggi privati da realizzare.

**Traslazione edificatoria in aree contigue**

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli, negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei contigui. nelle aree di trasformazione o nei piani attuativi in genere è consentita la traslazione di capacità edificatoria solo all'interno del perimetro considerato.

**Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti**

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti slavi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed ai lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle Regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

**Accessori**

E' consentita l'edificazione di accessori (box, tettoie, gazebo, pergolati aperti e scoperti, serre, o accessori in genere al servizio della residenza), per una superficie massima di mq. 30, (esclusa dal calcolo della superficie coperta e dalla SLP) purchè abbiano una altezza media, misurata all'intradosso della copertura di mt. 2,50

Non è consentita l'edificazione di accessori sul confine di proprietà, ma devono rispettare le distanze dal confine e dai fabbricati come le normali costruzioni, fatto salvo il consenso del confinante, formalizzato con atto trascritto, il quale si impegna comunque al rispetto della maggior distanza dal suo confine.

L'accessorio può essere edificato anche in aderenza a fabbricati esistenti sul confine fino a raggiungere l'altezza del corpo confinante, con il limite sopra riportato (mt. 2,50 media). Per accessori interrati e/o seminterrati vedi paragrafo distanze dai confini.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE****Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni, nei Permessi di Costruire convenzionati, negli atti d'obbligo unilaterali, se non diversamente disciplinato.

**Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo parziale o totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di



urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune sono acquisite alla proprietà comunale o gravate di pubblico uso.

### **Opere di urbanizzazione primaria**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate all'art. 44 comma 3 della L.R. n. 12/2005:

- a. strade
- b. spazi di sosta e parcheggio
- c. fognature
- d. rete idrica
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f. cavedi, multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- g. pubblica illuminazione
- h. spazi di verde attrezzato

### **Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

Ove occorra il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia è accompagnata da una impegnativa o atto d'obbligo unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire e senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

### **Opere di urbanizzazione secondaria**

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 della L.R. n. 12/2005:

- i. asili nido e scuole materne
- j. scuole d'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- k. mercati di quartiere
- l. presidi per la sicurezza pubblica
- m. delegazioni comunali
- n. chiese e altri edifici religiosi
- o. impianti sportivi di quartiere
- p. aree verdi di quartiere
- q. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- r. cimiteri

## **DESTINAZIONI D'USO**

Per destinazioni d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni:

- **la residenza**
- **le attività primarie**
- **le attività private**
- **le attrezzature private e le attrezzature pubbliche.**

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

**Residenze** : residenze urbane permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

**Attività agricole** : esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaismo, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale.

**Attività industriali e artigianale** : fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio del proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di 120 mq. do Slp , da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della Slp ammissibile e comunque non oltre i 500 mq. da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principali. E' sempre ammesso il commercio di prodotti derivanti dalla propria attività ed è consentito il commercio nelle forme specificate nel presente Piano delle Regole.

**Attività terziarie** : attività commerciali, esercizi di vicinato, media e grande struttura di vendita, alimentare e non alimentare secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive e pubblici esercizi, alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar. Attività direzionali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

**Attrezzature pubbliche** :\_servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

**Impianti tecnologici** : impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, fotovoltaico, serbatoi, acquedotti, depuratori ,inclusi i relativi uffici.

### **Regole generali per le destinazioni d'uso**

Il Piano delle regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, ammesse e non ammesse. Per ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli stessi prevista. Nel garantire la frammentazione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Per la disciplina di aree e fabbricati il Piano del Governo del Territorio individua - per ciascun ambito del Piano delle Regole - la destinazione principale e le destinazioni compatibili, sussiste variazione ogniquale volta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili o viceversa ovvero ad una delle destinazioni compatibili altra se ne sostituisca.

Le presenti norme individuano, altresì, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali e complementari dei singoli siti od immobili.

Sono Destinazioni Principali quelle:

- **Residenziali**
- **Produttive**
- **Agricole**

Sono Destinazioni Compatibili :

**a) Con la Residenza**

- ricettiva e di ristoro
- commerciale, direzionale, studi professionali
- artigianato di servizio
- autorimesse private e di uso pubblico-commerciale
- stazioni di servizio e distribuzione carburante
- edifici connessi ai servizi di trasporto pubblico
- attrezzature per l'assistenza, laboratori di analisi, studi medici
- attrezzature per lo svago
- cinema e teatri
- sedi di vita associativa e culturale
- strutture pubblicitarie

Tutte le destinazioni compatibili con la destinazione residenziale dovranno rispettare i limiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene in merito alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, e dovranno comunque garantire di non arrecare danno o molestai ai residenti.

**b) Con la destinazione produttiva**

- direzionale
- residenziale per il proprietario o sorveglianza
- di ristoro - max mq. 500 di Slp

- autorimesse private e di uso pubblico
- stazioni di servizio e distribuzione carburante con locali complementari come bar ed officine in fregio a strade pubbliche
- piattaforme ecologiche
- strutture pubblicitarie
- commercio nelle forme di legge
- impianti tecnologici

**c) Con la destinazione agricola**

- tutte le destinazioni compatibili con la specifica legislazione regionale e nazionale vigente
- stazioni di servizio e distribuzione carburanti in fregio alle strade
- piattaforme ecologiche
- strutture pubblicitarie

**Sono destinazioni non compatibili e quindi non ammesse:**

a) Con la destinazione residenziale

- tutte le destinazioni produttive pesanti e le attività artigiane non riconducibili al concetto di artigianato di servizio e le destinazioni legate ad attività produttive che non dimostrano il possesso dei requisiti previsti del Regolamento Locale di Igiene in relazione ai limiti di compatibilità con gli ambiti Residenziali
- attività agricole e di allevamento
- piattaforme ecologiche
- depositi di materiale industriale o collegato ad attività produttive

b) Con la destinazione agricola

- tutte le destinazioni non compatibili con la specifica legislazione regionale e statale vigente.

**Norma generale per le trasformazioni e/o riconversioni**

La trasformazione e/o riconversione di edifici industriali o artigianali, di capannoni, o di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammissibile dal Piano delle Regole può avvenire solo attraverso Piano Attuativo

Si dispone altresì che compete al Responsabile del Settore Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, valutare la riconducibilità ad una delle articolazioni sopra individuate quelle destinazioni che non dovessero essere espressamente contemplate dalle presente norme tecniche.

I progetti di edifici con destinazioni d'uso non prevalentemente non corrispondenti a quelle della destinazione principale, di ogni zona urbanistica, dovranno essere integrati da un dettagliato studio planimetrico dove risultino documentate le necessarie opere d'urbanizzazione primaria e secondaria che il richiedente si impegna a realizzare contestualmente agli edifici.

## **ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame paesistico e dal parere favorevole della Commissione Paesaggio. (tav. 06 PdR)

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

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinate dal progettista anche sulla base delle disposizioni della Carta del Paesaggio.

## **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante alle presenti norme, sono recepiti integralmente, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22.12.2005 , D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Piani attuativi e realizzazioni in corso**

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di pianificazione attuativa che presentano uno stato di "lavori in corso". (PA)

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.

### **Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodi precedenti al PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della SIp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme. Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione senza aumento di SIp o di volume. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

### **Nuovi piani attuativi aree di trasformazione ed interventi edilizi**

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (ATr) attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme d'ambito, in via generale sono subordinati a piani attuativi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per interventi di Slp superiore a mq. 1.500, nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di Slp maggiore di mq. 4.000.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui ai successivi capitoli.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale gli interventi previsti nelle aree di Trasformazione (ATr), oltre agli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato.

La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o "atto d'obbligo unilaterale"

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività, la SCIA secondo le disposizioni di legge.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere per tutti i tipi di interventi che prevedano un consistente e radicale incremento del peso insediativo, la predisposizione di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazioni primarie di cui all'apposito articolo, anche in funzione dei fabbisogni pregressi.

### **Compensazione e incentivazione**

In sede di Piano Attuativo, di Titolo Abilitativo Convenzionato, o Atto d'obbligo unilaterale, in relazione alla realizzazione di opere pubbliche, o alla messa a disposizione di aree per pubblica utilità, nonché in base a valutazioni puntuali del contesto, l'Amministrazione può applicare procedure di compensazione e/o incentivazione delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 15% degli indici di zona. Tali capacità edificatorie possono essere reperite anche in altre aree e/o ambiti edificabili ricompresi nel territorio comunale, derogando dagli indici e dai parametri edilizi previsti dalle presenti NTA e dal Documento di Piano per tali Ambiti.

### **Edilizia residenziale convenzionata**

L'Amministrazione comunale potrà convenzionare con i privati cittadini che lo richiedono la realizzazione di interventi di particolare importanza per il fabbisogno abitativo di edilizia economico popolare in relazione ad esigenze sopravvenute di particolare rilievo ed esigenza sociale.

Per interventi nell'ambito del vecchio nucleo urbano l'Amministrazione convenzionerà quelli che interessino una Slp complessiva di almeno 300 mq. di Slp.

La durata e la qualità degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario a locazione o a prezzi convenzionati.

Per il resto del territorio, gli interventi che possono essere convenzionati sono quelli inclusi nel tessuto residenziale consolidato, nelle aree di Trasformazione residenziale almeno per una SIp di mq. 500.

## **CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Il Piano delle Regole, ai sensi dei punti a) ed e) dell'art. 10 della L.R. n. 12 del 12.03.1005, definisce e individua :

### **1. Ambiti del tessuto urbano consolidato**

- A1 - Nuclei urbani consolidati
- R1 e R2 - Tessuto consolidato residenziale
- PA - Piani Attuativi residenziali convenzionati in corso (PA-1-2-3-4)
- Pr - Tessuto produttivo consolidato

### **2. Ambiti di trasformazione soggette a pianificazione attuativa**

- ATr1 - Area di riconversione da produttivo a residenziale (Peia Bassa)
- ATr2 - Area di trasformazione residenziale di progetto (Cima Peia)
- ATp - Area di trasformazione produttiva che si conferma
- 

### **3. Ambiti di tutela ambientale**

- E - Aree destinate all'agricoltura
- E1 - Aree di salvaguardia ambientale
- E2 - Aree boscate

### **4. Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica tutte quelle parti del territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per condizioni di fatto, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Il Piano delle Regole identifica come aree non soggette a trasformazione urbanistica:

a - le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente inidonee ad essere urbanizzate;

b - le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato, classificate dallo studio geologico comunale allegato al PGT , con classi di fattibilità per le azioni di piano con la classe 4 gravi limitazioni;

c - le zone di tutela assoluta dei pozzi e sorgenti comunali;

d - le fasce di tutela definite dal reticolo idrico minore;

e - le fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti;

f - le fasce di rispetto cimiteriale definite ai sensi del R.R. n. 6 del 2004 e s.e.i.

g - le fasce di rispetto stradale di infrastrutture esistenti e di progetto, ai sensi del D.L. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.

## **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CENTRO STORICO "A1"**

#### **Definizione**

Il Piano delle Regole , nel rispetto dei disposti dell'art. 10 comma 2 della L.R. n, 12/2005, identifica il nucleo di antica formazione, e lo perimetra con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla A1, a partire dall'esame delle cartografie disponibili, dal catasto napoleonico del 1808 al catasto Lombardo Veneto 1854, alla prima levatura dell' I.G.M. del 1889 e delle carte I.G.M. ad essa successive, Tali carte danno la misura di quali parti del tessuto urbano abbiano, ad oggi, mantenuto pressoché inalterati i rapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.

Il perimetro dell'Ambito A1, individua una parte dell'abitato interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che riveste interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro dell'Ambito A1 comprende, oltre ai fabbricati anche gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, orti, e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno del perimetro dell'Ambito A1, il Pd.R. fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici, e ambientali, attribuendo a ciascun edificio una modalità di intervento, desunta dall'analisi del tessuto storico come rilevata dal quadro conoscitivo.

#### **Obiettivi delle norme nell'ambito "A1"**

Le norme per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito A1 hanno come obiettivi:

- Favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- Conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipo-morfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
- Tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- Favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- Mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del nucleo di antica formazione (proprietari residenti o affittuari);
- Garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- Favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed

- associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- Riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- Valorizzare i percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento del nucleo di antica formazione;
- Incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- Contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

### **Elementi monumentali, storico documentali ed ambientali da salvaguardare**

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico documentale ed ambientale aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Parametri murari storici
- Fronti architettoniche da mantenere
- Fregi ed elementi decorativi ornamentali di rilievo
- Fontane, esedre, muri di confine, lapidi
- Edicole sacre, pozzi, cisterne, pavimentazioni lapidee
- Pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche

siano essi di proprietà pubblica che privata, l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di questo interesse devono essere individuati in sede di progettazione e di istruttoria tecnica comunale, implementando la base conoscitiva del PGT.

### **Destinazioni d'uso nell'ambito "A1"**

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano con riferimento al precedente capitolo Regole generali per le destinazioni d'uso, sono di norma ammesse per aree ed edifici la seguente destinazione d'uso principale:

#### **-Residenziale**

Sono destinazioni d'uso compatibili con la residenza:

- ricettiva e di ristoro
- commerciale, direzionale, studi professionali
- artigianato di servizio
- autorimesse private e di uso pubblico-commerciale
- stazioni di servizio e distribuzione carburante
- edifici connessi ai servizi di trasporto pubblico
- attrezzature per l'assistenza, laboratori di analisi, studi medici
- attrezzature per lo svago
- cinema e teatri
- sedi di vita associativa e culturale
- strutture pubblicitarie

Si specifica che onde garantire la preminente caratteristica residenziale dell'Ambito A1, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza ed al terziario, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato all'intervento, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Tutte le destinazioni compatibili con la destinazione residenziale dovranno rispettare i limiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene in merito alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, e dovranno comunque garantire di non arrecare danno o molestie ai residenti.

### **Classificazione degli edifici nell'ambito "A1"**

L'analisi del tessuto urbano, ha permesso di suddividere il patrimonio di edifici all'interno del perimetro dell'Ambito "A1" - in quattro classi, riportate nella specifica tavola grafica del Piano delle Regole.

Per ciascuna classe, in base ai caratteri morfologici, strutturali e di finitura, vengono di seguito assegnate modalità di intervento ammissibili

#### **Classe 1**

Sono gli edifici e i beni, soggetti a vincolo in base al D.Lgs. 42/2004 (codice urbani) - per i quali è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

#### **Classe 2**

Sono gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il centro antico di Peia e vengono definiti "edifici con caratteri originari. Si tratta nello specifico, di:

- Caratteri strutturali (murature portanti miste in pietra e/o mattoni, pilastri in pietra e/o mattoni pieni, solai e coperture con orditura portante in legno, volte in pietra e/o mattoni...)
- Caratteri morfologici (sviluppo prevalente su due o tre piani fuori terra, tetti a due falde inclinate, portico/i affacciato sul lato interno della corte o dell'isolato di pertinenza, corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto..)
- Caratteri distributivi (corpo scala interno all'edificio o posto al di sotto del porticato, ingresso all'edificio, sia dalla strada (attraverso androni) che dalla corte di pertinenza (attraverso portali..)
- Caratteri formali (muri intonacati o con paramento di pietre, coperture in coppi o tegole, sporti di gronda pressoché assenti sui lati "corti" dell'edificio, con travetti in legno a vista o intonacati su struttura in "arelle" sui lati lunghi, finestre con sviluppo verticale e forma rettangolare, con banchine in pietra di forte spessore, modanatura in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, balconi con mensole in pietra e soletta costituita da lastra in pietra...)

Gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili i caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, divengono una sorta di "cartine al tornasole" a partire dalle quali è possibile stimare quali edifici abbiano subito trasformazioni strutturali-morfologiche e delle finiture nel rispetto od in contrasto con i caratteri originari stessi.

### **Classe 3**

Sono edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche nel rispetto dei caratteri originari.

Tra gli edifici con trasformazioni strutturali e morfologiche congruenti e nel rispetto dei caratteri originari rientrano sia quelli che hanno subito interventi "mimetici", dove per mimetico si intende un intervento che grazie all'uso di materiali e tecniche tradizionali ha portato alla costruzione di una "copia" di un edificio "originario", sia quelli che, a partire da un'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, li hanno reinterpretati in chiave contemporanea ed utilizzando una sintassi "allusiva" hanno portato alla costruzione di edifici analoghi a quelli con caratteri originari.

### **Classe 4**

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari come:

- I tamponamenti in muratura, in tutto o in parte cospicua, dei porticati
- La costruzione di solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati
- La costruzione di balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia faccia a vista che intonacato
- La costruzione di pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale
- La messa in opera di tetti piani
- La messa in opera di strutture orizzontali per solai e coperture in latero-cemento o cemento armato
- La sostituzione di pilastri portanti in pietra con pilastri in ferro o cemento armato faccia a vista o intonacato
- La sostituzione di travi portanti in legno con travi in cemento armato
- La costruzione di sporti di gronda in cemento armato faccia a vista o intonacato
- L'apertura di vani finestra di dimensioni tali da alterare la sintassi di vuoti e pieni tipica degli edifici originari
- La chiusura di porte e portoni di accesso alle corti interne attraverso tamponamenti in muratura
- La costruzione di scale in c.a. "faccia a vista" o intonacate
- La formazione di contorni con materiali inidonei sia per tipologia che dimensioni e spessori
- La posa di serramenti, in ferro, persiane, tapparelle in plastica, ringhiere ai balconi, rivestimenti murali non idonei alle caratteristiche originarie
- La costruzione di accessori con materiali inadeguati come prefabbricati in cemento, in lamiera, in alluminio
- La formazioni di recinzioni divisorie di cortili originariamente significativi per l'unitarietà dell'edificio

### **Norme generali per gli interventi nell'ambito "A1"**

All'interno dell'Ambito "A1" sono vietate le nuove costruzioni su aree in edificate, fatta eccezione per quelle eventualmente indicate nelle tavole del Piano dei Servizi per Attrezzature Pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni singolo edificio, come individuato nelle tavole di modalità di intervento.

### **Modalità di intervento nell'ambito "A1"**

Nella definizione di ciascuna delle modalità di intervento consentite nell'Ambito "A1", si recepiscono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005, integrate dalle seguenti precisazioni, dedotte dai risultati ottenuti dall'analisi dello stato di fatto del tessuto edilizio del centro antico e più precisamente dall'analisi dello stato di conservazione dei caratteri tipo-morfologici originari degli edifici.

Le seguenti precisazioni sono tese al recupero ed alla salvaguardia degli aspetti architettonici, ambientali e paesistici del nucleo di antica formazione, nonché all'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti nel rispetto della memoria storica.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato o atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto", sarà cura dell'Amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree a standard dovute nei seguenti casi:

- **Cambio di destinazione d'uso**
- **Cambio di destinazione d'uso da Snr a Su**
- **Aumento della Su**
- **Aumento delle unità immobiliari**

Ciò indipendentemente dalla dimensione dell'intervento, precisando che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale è sempre subordinato al rilascio del titolo abilitativo.

### **IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico-artistico-monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella carta dei vincoli con la "**Classe 1**"

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché alla documentazione storica.

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico documentali ed ambientali, aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Parametri murari storici
- Fronti architettoniche da mantenere
- Fregi ed elementi decorativi di rilievo
- Fontane , esedre, muri di confine, lapidi
- Edicole sacre , pozzi , pavimentazioni lapidee
- Pareti e volte affrescate , cassettoni lignei o finiture pittoriche

Siano essi di proprietà pubblica che privata, rientrano in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di interesse possono essere individuati dall'Amministrazione anche in sede di istruttoria progettuale.

### **Restauro e risanamento conservativo**

Alla modalità di intervento "restauro e risanamento conservativo" sono sottoposti gli edifici di " **Classe 1** " e " **Classe 2** ", come definiti dal capitolo precedente.

#### **Procedure per il "restauro"**

Gli interventi per il restauro devono perseguire la conservazione e la tutela dell'edificio nello stato in cui oggi è pervenuto, attraverso opere di consolidamento che non comportino né la sostituzione degli elementi portanti, sia verticali che orizzontali, né quella degli elementi divisorii interni e decorativi presenti. Gli interventi di restauro non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, modificazioni del suo principio strutturale, della configurazione distributiva e della composizione architettonica delle facciate, con ciò intendo il divieto di aprire nuove finestre, siano esse vedute che luci.

Vanno conservati e ripristinati anche gli elementi architettonici, strutturali e di finitura che, pur di provenienza incerta e non direttamente congruenti con il carattere dominante dell'edificio, sono dotati di particolare valore storico ed artistico. Solo in casi di comprovata instabilità o di reale impossibilità di consolidare le parti portanti, non portanti e decorative, nonché nei casi in cui tali parti risultino palesemente in contrasto con i caratteri strutturali, morfologici e di finitura storici rinvenibili nell'edificio o in edifici analoghi, ne viene consentita la sostituzione al fine di restituire all'edificio il suo carattere originario. Le parti sostituite, se ricostruite, devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive identiche o analoghe a quelle storiche rinvenibili nell'edificio e in edifici simili a quello oggetto di intervento. I criteri di intervento propri del restauro vanno estesi anche agli spazi aperti di pertinenza degli edifici ( cortili, orti, giardini...).

#### **Procedure per il "risanamento conservativo"**

Gli interventi di risanamento conservativo devono perseguire la conservazione dell'organismo ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti, pilastri, colonne, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati,..) ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Per consolidamento devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare costituiscono elementi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per rinnovo devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Tutti gli interventi di risanamento conservativo devono rispettare l'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche apportate, sia costantemente leggibile.

Tali interventi possono anche comportare la modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

### **Per il Restauro conservativo sono consentiti i seguenti interventi**

- Il rinnovo delle strutture orizzontali, solo nei casi di provata necessità e quando non riguardi volte esistenti o soffitti decorati, con il solo spostamento della/e quote/a dell'ultimo orizzontamento piano per rendere possibili il raggiungimento dell'altezza media ponderale necessaria al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, sempre che questo intervento non comporti alcuna modifica delle finestre sottostanti. Le strutture orizzontali possono essere sostituite con elementi di forma, natura e tecnologia anche diversa da quella originaria purché congruenti con il carattere dell'edificio;
- La demolizione delle pareti non portanti;
- La possibilità di ricavare, nelle pareti portanti, aperture di larghezza non superiore a 1,50 mt. per la comunicazione fra locali contigui, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- Il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti;
- Il consolidamento e il rinnovo delle coperture con il mantenimento del disegno originario;
- L'apertura di finestre prospettanti su spazi interni privati, limitatamente all'ottenimento del rapporto aero-illuminante: le nuove aperture devono uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle già presenti nell'impaginato compositivo del prospetto interessato all'intervento;
- L'inserimento di nuovi collegamenti verticali, se strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, purché non alterino strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei..)
- Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- La chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve tenere in evidenza, dove esistente, il sistema di pilastri e colonne dei porticati originari.
- Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi, purché la nuova destinazione sia compatibile con la residenza;

- La costruzione di soppalchi, impiegando materiali leggeri che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;
- L'aumento delle unità immobiliari, senza che ciò stravolga il principio distributivo originario;
- L'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti e solo nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti

#### **Per il restauro conservativo non sono consentiti interventi che comportino**

- Alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio;
- Variazioni del principio distributivo interno radicale;
- Apertura di nuove luci e vedute sulle facciate prospettanti su spazi pubblici;
- Costruzione di solai in latero cemento;
- Demolizione totale di pareti portanti;
- Aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio;
- Tamponamento delle aperture storiche esistenti
- Il cambio di destinazione edilizia dei corpi accessori ( ad esempio autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ..);

#### **Manutenzione straordinaria**

Alla modalità di intervento Manutenzione straordinaria sono sottoposti gli edifici di "Casse 3"

Gli interventi di manutenzione straordinaria si attuano mediante opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. Per consolidamento devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per rinnovo devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria devono puntare ad una qualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale configurazione eseguite prevalentemente all'interno degli edifici e senza alcuna variazione della sagoma plani volumetrica degli stessi, con l'uso di materiali, forme e

proporzioni in grado di stabilire un rapporto di analogia con gli edifici dotati di carattere originari, reinterprestando i metodi costruttivi tradizionali anche attraverso l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche contemporanee.

Al contempo gli interventi devono il più possibile perseguire la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato. Inoltre ogni intervento di manutenzione straordinaria, quando riguardi l'intero edificio o una porzione di edificio da cielo a terra, con esclusione quindi degli interventi su singole unità immobiliari, deve essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione vanno eliminati tutti gli elementi identificabili come trasformazioni strutturali - morfologiche e delle finiture con i caratteri originari.

Gli elementi demoliti possono essere ricostruiti sia con le tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona che nell'ottica di una "ricostruzione critica", anche utilizzando soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di rigore e di pulizia formale.

#### **Per la manutenzione straordinaria sono consentiti i seguenti interventi**

- Il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento delle quote degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari. Le strutture orizzontali demolite possono essere ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;
- La demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali decori o intonaci storici di particolare pregio;
- Il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti;
- Il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- L'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici: le nuove aperture dovranno essere analoghe per dimensioni, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle presenti negli edifici con caratteri originari;
- L'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purché non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei...). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- La chiusura di parti porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza o riportare alla luce, dove esistente, il sistema di pilastri e colonne dei porticati originari;
- Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi in disuso o ancora destinati all'attività agricola (stalla, fienili, porticati aperti per il ricovero di mezzi e attrezzi...) purché la nuova destinazione sia tra quelle ammissibili;
- La costruzione di soppalchi, impiegando materiali leggeri che garantiscano il minimo intervento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superficie definite dal Regolamento edilizio comunale;
- L'aumento delle unità immobiliari;

- L'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo-illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti;

**Per la manutenzione straordinaria non sono consentiti interventi che comportino:**

- Alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio;
- Costruzione di solai in latero cemento;
- Aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio esistente;
- Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori ( tettoie,, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino.. )

Per tutti gli edifici di **Classe "3"** sono sempre consentiti anche interventi di Manutenzione ordinaria e Restauro e risanamento conservativo.

**Ristrutturazione edilizia**

Alla modalità di intervento di Ristrutturazione Edilizia sono sottoposti gli edifici di "Classe 4" come precedentemente definiti.

**Procedure di intervento per la Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono, il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della Slp e della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguita sia all'interno che all'esterno degli edifici, con possibili variazioni della sagoma plani volumetrica ma senza alcun incremento del quantitativo volumetrico esistente. La riqualificazione degli edifici può avvenire sia con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, che utilizzando soluzioni costruttive contemporanee, purché improntate a principi di rigore e pulizia formale. Ogni intervento, in ogni caso, attraverso la propria sintassi architettonica e strutturale, deve instaurare un rapporto dialettico e non di contrapposizione con gli edifici dotati di caratteri originari, al fine di dare luogo ad una "ricostruzione critica" del tessuto edilizio del centro antico.

In un'ottica generale di conservazione della memoria storica, anche gli interventi di cui al presente articolo devono comunque perseguire ogni volta sia possibile la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

### **Per la ristrutturazione edilizia sono consentiti i seguenti interventi**

- Il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento delle quote degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari. Le strutture orizzontali demolite devono essere preferibilmente ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;
- La demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- Il consolidamento e il rinnovo ed il ridisegno delle coperture;
- L'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici;
- L'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purchè non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei..) Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- La chiusura di parti porticati, logge o altane, preferibilmente con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, ma anche con tamponamenti in muratura intonacata o altri materiali;
- Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi in disuso o destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi e attrezzi..) purchè la nuova destinazione sia tra quelle ammissibili;
- La costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle eventuali strutture esistenti conservate, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio;
- La costruzione di balconi con ringhiere non cieche a disegno semplice o in vetro di sicurezza;
- L'aumento di unità immobiliari;
- L'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo-illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti;

### **Per la ristrutturazione edilizia non sono consentiti interventi che comportino**

- Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori ( tettoie,, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino.. )

### **Demolizione e ricostruzione**

La demolizione e ricostruzione nei nuclei di antica formazione può avvenire solo per gli edifici classificati nella "Classe 4".

Nel caso di demolizione con ricostruzione, gli edifici possono essere ricostruiti nel rispetto dell'altezza preesistente, altezze maggiori possono essere consentite solo per ottenere l'allineamento del colmo o della gronda di edifici costruiti in aderenza a quello oggetto di intervento e nel mantenimento della volumetria esistente con l'esclusione di corpi accessori.

Per quanto riguarda la distanza tra fabbricati le stesse non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

### **Edifici irrecuperabili per il livello di degrado e incompatibilità urbanistica**

Sono interventi rivolti in particolare alla eliminazione di manufatti in genere privi di titolo abilitativo e non condonati, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione, quali : frammenti di ruderi, tettoie o manufatti in genere, accessori, privi di valore storico documentato.

In linea generale gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro, o di sicurezza,, tali da consentire usi specifici degli stessi.

Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettate dalle norme degli spazi aperti.

### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE - R -**

#### **Definizione**

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005, identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale in cui il patrimonio edilizio non presenta i caratteri storici tipici di quelli inclusi nell'ambito "A1", li perimetra con apposito simbolo grafico con le sigle **R1 e R2**. Tali ambiti racchiudono sia lotti prevalentemente saturi, che lotti in cui sono ancora individuabili potenzialità edificatorie.

A seguito dell'analisi del tessuto urbano, condotta nel quadro cognitivo è possibile ravvisare e diversificare le seguenti sottozone:

#### **Residenziale - R1 - di Completamento semintensivo**

Include la maggior parte del tessuto urbano consolidato, sono aree cresciute come prima espansione dei nuclei di antica formazione, per interventi singoli, presentano una densità fondiaria medio alta e pur contenendo ancora lotti liberi gli ambiti si configurano come aree consolidate.

Destinazione d'uso principale:

**residenza** (vedi destinazioni compatibili e non compatibili)

Modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione e/o ampliamento
- **Parametri edilizi:**
- **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria **0,40 mq/mq** nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore
- **Rc** - Rapporto di copertura max **0,30 mq/mq**
- **H** - Altezza massima **mt. 10,00**
- **Ds** - Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00
- **Dc** - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00
- **De** - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00
- **Ip** - Rapporto di permeabilità minimo **30%** (Sp e Sf)

### **Residenziale - R2 - di Completamento intensivo**

Include le parti del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale cresciute per singoli interventi edilizi, che mostrano nella media, una densità volumetrica inferiore a quella dell'ambito R1 e pur presentando spazi pertinenziali a giardino e lotti liberi da utilizzare a fini edificatori si configurano come consolidate.

Destinazione d'uso principale:

**residenza** (vedi destinazioni compatibili e non compatibili)

Modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione
- Parametri edilizi: (corrisponde a 1,5 mc/mq)
- **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria **0,50 mq/mq** nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'**Uf** esistente, se superiore
- **Rc** - Rapporto di copertura max **0,30 mq/mq**
- **H** - Altezza massima **mt. 10,00**
- **Ds** - Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00
- **Dc** - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00
- **De** - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00
- **Ip** - Rapporto di permeabilità minimo **30%** (Sp e Sf)

Per i lotti con volumetrie esistenti alla data di approvazione definitiva delle presenti norme che abbiano un indice di edificabilità superiore a quello di zona, è consentita la demolizione e ricostruzione nel limite massimo dell'80% del volume esistente.

### **Residenziale PA Piani Attuativi convenzionati o in corso**

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di pianificazione attuativa che presentano uno stato di "lavori in corso". (PA1-PA2-PA3-PA4) con destinazione residenziale:

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati, prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

PA1 -confermato volumetria mc. 13.410

PA2 -confermato volumetria mc. 10.043

PA3 -confermato volumetria mc. 10.560

PA4 -confermato volumetria mc. 6.120

Sono confermati gli indici previsti dal Piano Regolatore Generale:

|                                 |     |                                 |
|---------------------------------|-----|---------------------------------|
| Densità edilizia, indice zonale | Iz  | 1,20 mc/mq                      |
| Rapporto di copertura           | Q   | 30%                             |
| Standard urbanistico            | S2  | 26,50 mq/ab                     |
| Altezza massima                 | H   | 7,50 mt.                        |
| Distacco minimo dai confini     | mt. | 5,00                            |
| Distacco dal ciglio strade      | mt. | 5,00 (salvo decreto 02.04.1968) |
| Distacco tra fabbricati         | mt. | 10,00                           |

## NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (riferimento al Documento di Piano)

### Residenziale - ATr1 - di Riconversione da produttivo a residenziale

Sono aree inserite nel perimetro del tessuto urbano consolidato e interessate dalla presenza di attività commiste, incongrue con gli ambiti urbani limitrofi. Esse necessitano di interventi volti al miglioramento della compatibilità ai tessuti circostanti, nonché di riqualificazione ambientale complessiva.

La finalità è quella di favorire la riconversione e la riqualificazione, tramite interventi di riorganizzazione funzionale e tipologica, di aree con attività ed edifici preesistenti che producono scadimento dei valori paesistico-ambientali del contesto di riferimento.

Sono ambiti del tessuto urbano consolidato attualmente a destinazione artigianale produttiva adiacenti al tessuto urbano residenziale consolidato, per tali aree si prevede una riconversione a residenza consona al contesto in cui sono inseriti.

Destinazione d'uso principale:

**residenza** (vedi destinazioni compatibili e non compatibili)

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Fino alla predisposizione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla cessazione delle attività esistenti non è consentito il subentro di nuove attività se non compatibili con la residenza

Parametri edilizi:

**Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria **0,50 mq/mq**

**Rc** - Rapporto di copertura max **0,30 mq/mq**

**H** - Altezza massima **mt. 10,00**

**Ds** - Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00

**Dc** - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00

**De** - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00

**Ip** - Rapporto di permeabilità minimo **30%** (Sp e Sf)

**Prescrizioni:**

Il progetto dovrà tenere conto dell'ipotesi complessiva di riordino della via centrale di Peia Bassa, i materiali dovranno essere consoni alla tipologia di zona del vecchio nucleo urbano. La localizzazione del parcheggio dovrà essere prevista in adiacenza alla via pubblica per garantire un maggior utilizzo da parte della contrada.

### Residenziale - ATr2 - trasformazione di progetto

Destinazione d'uso principale:

**residenza** (vedi destinazioni compatibili e non compatibili)

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Parametri edilizi:

**Ut** - Indice di utilizzazione territoriale **0,40 mq/mq**

**Rc** - Rapporto di copertura max **0,30 mq/mq**

**H** - Altezza massima **mt. 10.00**

- Ds** - Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00  
**Dc** - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00  
**De** - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00  
**Ip** - Rapporto di permeabilità minimo 30% (Sp e Sf)

**Prescrizioni:**

Per la sua utilizzazione è necessario uno studio specifico ambientali che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con querce arboree perimetrali a verde. I parcheggi dovranno essere a raso con materiali semipermeabili, dovranno essere ricreate visuali panoramiche lungo i percorsi viari e pedonali di nuova formazione. Obbligo di creazione di una vasca di laminazione per il recupero delle acque meteoriche e separazione acque bianche e nere di fognatura.

**AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO**

**Definizione**

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005, identifica gli ambiti del tessuto urbano a prevalente destinazione produttiva in cui trovano posto attività dirette alla produzione e allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature e li perimetra con apposito segno grafico.

**Prescrizioni generali**

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione sono ammessi con gli strumenti di attuazione e modalità previsti dagli strumenti di attuazione del PGT;
- Qualsiasi titolo abilitativo può essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali regionali o al pagamento del relativo contributo;
- Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, legati all'attività produttiva è consentita la ristrutturazione edilizia con aumento della Slp nei limiti consentiti;
- Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT disgiunti dall'attività produttiva, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale con interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della Slp esistente;
- L'inserimento di nuove attività classificate insalubri di 1° Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
  - 1 - effetti negativi, di qualsiasi tipo
  - 2 - inquinamento delle acque del suolo, sottosuolo e dell'aria
  - 3 - cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento di sostanze pericolose impiegate;

L'ambito del tessuto produttivo - P - include insediamenti rivolti alla produzione, con attività industriali e artigianali, pressoché consolidati, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

### **Destinazione d'uso**

**Attività industriali e artigianale** : fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio del proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di 120 mq. di Slp , da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della Slp ammissibile e comunque non oltre i 500 mq. da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principali. E' sempre ammesso il commercio di prodotti derivanti dalla propria attività ed è consentito il commercio nelle forme specificate nel presente Piano delle Regole.

### **Zona - Pr1 - tessuto consolidato**

#### **Parametri edilizi**

Uf = 0,50 mq/mq

Rc = 60% di Sf

Dc = H/2 minimo mt. 5,00

H = mt. 10,00

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc. , riferita ad una volumetria considerando la superficie coperta per una altezza virtuale di mt. 3,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00

Sp = 15% della Sf

Ds = Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, le distanze dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada la distanza minime stabilita dal Codice della Strada ed in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento.

## **Zona - ATp1 - trasformazione produttiva confermata soggetta a piano attuativo**

### **Parametri edilizi**

Ut = 0,60 mq/mq

Rc = 60% di Sf

Dc = H/2 minimo mt. 5,00

H = mt. 10,00

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc. , riferita ad una volumetria considerando la superficie coperta per una altezza virtuale di mt. 3,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00

Sp = 15% della Sf

Ds = Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, le distanze dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada la distanza minime stabilita dal Codice della Strada ed in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento.

### **prescrizioni :**

Per la sua utilizzazione è necessario uno studio specifico ambientali che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con quinte arboree perimetrali a verde. I parcheggi dovranno essere a raso con materiali semipermeabili, dovranno essere ricreate visuali panoramiche lungo i percorsi viari e pedonali di nuova formazione. Obbligo di creazione di una vasca di laminazione per il recupero delle acque meteoriche e separazione acque bianche e nere di fognatura.

## **Zona - ATp2 - consolidata con prescrizioni specifiche**

Gli interventi ammessi sono subordinati:

- alla presentazione di un dettagliato studio geologico e idrogeologico a firma di un professionista abilitato che giustifichi la fattibilità dell'intervento e relative prescrizioni;
- alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dai proponenti ove vengano assunti tutti gli obblighi connessi all'attuazione dell'intervento comprese congrue garanzie definite dalla Giunta Comunale.

### **Parametri edilizi**

Ut = ampliamento una tantum di mq. 800

Dc = H/2 minimo mt. 5,00

H = mt. 10,00

Parcheeggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc. , riferita ad una volumetria calcolata considerando la superficie coperta per una altezza virtuale di mt. 3,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00

Sp = 15% della Sf

Ds = Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, le distanze dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada la distanza minima stabilita dal Codice della Strada.

Per l'edificazione è necessario uno studio specifico ambientale che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con quinte perimetrali a verde.

## **INTERVENTI AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della L.R. 12 del 11.03.2005, capo I titolo IV della parte II, come modificato dalla L.R. 20 del 27.12.2005 è così regolamentato:

Per l'ambito del tessuto urbano consolidato "A1" dei "**Nuclei di antica formazione**" è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esclusivamente per i locali sottotetti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale minima di mt. 2,40) oppure che garantiscano tale altezza nella ristrutturazione di edifici senza variazione delle falde della copertura e della sagoma dell'edificio (abbassamento dei solai).

Per gli ambiti "R" **tessuto residenziale consolidato** ) e "P" **tessuto produttivo consolidato** è sempre consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle prescrizioni della legge regionale.

Per gli edifici esistenti in ambiti:

- **E** - **aree destinate all'agricoltura**
- **E1** - **aree di salvaguardia ambientale**
- **E2** - **aree boscate**

è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti di edifici esistenti ad uso residenziale regolarmente autorizzati e/o condonati esclusivamente per i locali sottotetti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale minima di mt. 2,40) oppure che garantiscano tale altezza nella ristrutturazione di edifici, qualora sia consentita dalle norme, senza variazione delle falde della copertura e della sagoma dell'edificio (abbassamento dei solai).

## **INTERVENTI CHE RIGUARDANO I VERSANTI COLLINARI E PEDEMONTANI**

Tutti gli interventi dovranno essere attuati in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico dell'ambito urbano a cui si riferiscono, escludendo significativi interventi di infrastrutturazioni.

A tale scopo i progetti dovranno essere integrati da una relazione di valenza agraria e naturalistica in cui vengono evidenziati:

- 1- Il mantenimento dei caratteri peculiari delle aree e di tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici;
- 2- La conservazione delle balze e dei terrazzamenti secondo l'impianto originario, consentendo limitate alterazioni ed esclusivamente per la creazione di accessi ai nuovi insediamenti, prevedendo comunque opere di mitigazione e di ripristino;
- 3- La valorizzazione dei percorsi esistenti nel rispetto degli aspetti naturalistici e paesaggistici;
- 4- Le azioni di integrazione arborea, il ripristino delle colture per il consolidamento delle aree pertinenziali;
- 5- Il divieto ad eseguire lavori di infrastrutturazione fatta eccezione per quelli strettamente necessari per gli allacciamenti ai pubblici servizi;

## **AMBITO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICA UTILITA'**

Rientrano in questo ambito:

- 1 - Attrezzature culturali e per lo spettacolo (cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze)
- 2 - Servizi di tipo comunitario ( religioso, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
- 3 - Scuole d'obbligo (istruzione inferiore, scuola materna, elementare, media inferiore, scuola privata purché convenzionata)
- 4 - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (medie superiori, istituti d'arte, professionali, e relativi spazi complementari)
- 5 - Attrezzature collettive (di tipo sociale, sportivo, sanitario, culturale)
- 6 - Servizi sanitari ed ospedalieri (ospedali, cliniche, centri di riabilitazione, servizi per portatori di handicap, gerontocomi ecc.)
- 7 - Attrezzature sportive (campi da gioco all'aperto o al coperto)
- 8 - Impianti di interesse generale ( reti tecnologiche urbane, centrali, stazioni e cabine elettriche, bacini idrici, impianti telefonici, gas, acquedotti e opere di captazione ed accumulo, smaltimento rifiuti, depurazione delle acque, servizi generali corpo vigili del fuoco, carabinieri, finanza, polizia stradale, carceri, campo nomadi, consorzi agrari, distributori di carburanti)

### **Parametri edilizi**

Uf = 0,40 mq/mq

Rc = 60% di Sf

Dc = H/2 minimo mt. 5,00

H = mt. 12,00

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc. , riferita ad una volumetria considerando la superficie coperta per una altezza virtuale di mt. 3,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00

Sp = 15% della Sf

Ds = Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, le distanze dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada la distanza minima stabilita dal Codice della Strada ed in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento.

## **DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PER DESTINAZIONI D'USO**

Per destinazione di zona si intendono gli usi a cui sono destinate le opere edilizie o di modificazione del territorio, nei vari ambiti previsti dal PGT

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti una costruzione edilizia o un suolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a concessione; per gli altri costruiti con regolare atto abilitativo valgono le destinazioni d'uso indicate negli stessi.

### **Dotazione per la residenza**

Parcheggi pertinenziali privati : 1 mq./10 mc.

Per Piani Attuativi : mq. 26,5 ogni 50 mq di Slp, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico; ( 1 abitante = 150 mc. = 50 mq. di Slp)

Nel caso di monetizzazione deve comunque essere garantita una quantità minima di mq. 3,00 ogni 50 mq. di Slp da destinare a parcheggio come previsto dal Piano dei Servizi.

### **Dotazione per l'attività produttiva**

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq./10 mc.

(per volume si assume la Slp per altezza virtuale di mt. 3,00)

Per Piani Attuativi : 20% della Slp di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico;

### **Dotazione per pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, sale gioco, ecc.)**

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq./10 mc.

Parcheggi per uso pubblico 100% della Slp

### **Dotazione per attività commerciali (esercizi di vicinato)**

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq./10 mc.

(per volume si assume la Slp per altezza virtuale di mt. 3,00)  
Parcheggi per uso pubblico 100% della Slp

#### **Dotazione per attività direzionali**

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq./10 mc.  
(per volume si assume la Slp per altezza virtuale di mt. 3,00)  
Parcheggi per uso pubblico 100% della Slp

### **NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

L'inserimento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

La disciplina commerciale dei seguenti articoli resta transitoria sino a quando non sarà definitivamente emanato il Regolamento regionale di attuazione della L.R. 02 febbraio 2010 n. 6. Le risultanze di tale regolamento costituiranno strumento di indirizzo e di puntuale disciplina delle attività commerciali finché non saranno recepite le nuove modifiche da parte del Consiglio Comunale.

#### **Ambito di applicazione**

Sul territorio comunale sono consentiti solo esercizi di vicinato così come definiti dalle leggi nazionali e regionali con una superficie massima di mq. 250,00 così come precisato dall'art. 133 della L.R. 02.02.2010 n. 6.

Tali esercizi possono essere individuati in tutti gli ambiti e perimetri del tessuto urbano consolidato come definiti dal PGT, mentre potranno essere localizzati anche negli ambiti di trasformazione, esclusivamente se previsti nelle convenzioni dei relativi Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

Sono vietate su tutto il territorio Comunale medie e grandi strutture di vendita, se non localizzate da specifici provvedimenti a livello intercomunale derivanti dallo studio della struttura Commerciale dei 5 Comuni della Valgandino.

#### **Limiti di applicazione**

Le soluzioni progettuali edilizie ed urbanistiche dovranno essere tali da non configurarsi l'ipotesi di Centro Commerciale, come previsto dall'ex art. 8 dell'allegato A) della D.G.R. 18.12.2003 n. 7/15701, di tale prescrizione si dovrà fare menzione nei titoli abilitativi da rilasciare.

L'ex art. 8 dell'allegato A) delle D.G.R. n. 7/15701 individua le caratteristiche che determinano, in casi di insediamento di più esercizi nel medesimo edificio o nella medesima area, la configurazione di "centro commerciale", tipologia assoggettata alla procedura della conferenza dei servizi (Comune, Provincia e Regione) ai fini della sua autorizzabilità complessiva.

Per le merceologie che rientrano in quelle disciplinate dell'ex art. 2 dell'allegato A), comma 6. Della D.G.R. n. 7/15701, la superficie di vendita viene computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento dell'esercizio.

All'interno di Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati la quantità massima di Slp commerciale non può superare complessivamente quella della struttura di vicinato di mq. 250,00, e contestualmente dovrà essere localizzato lo standard di competenza nella misura del 100% della Slp dell'esercizio.

## **Dotazione di aree a standard per attività commerciali**

Per ogni nuova localizzazione o ampliamento di tipologie commerciali dovranno essere adeguatamente verificate le dotazioni di aree a standard nel modo seguente:

Reperimento di aree pubbliche nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. Qualora fosse impossibile il reperimento di aree per attrezzature pubbliche, l'Amministrazione comunale valuterà la possibilità di localizzazione dell'esercizio compensando il mancato reperimento attraverso la modalità della monetizzazione nella forma prevista dalla L.R. 12/2005.

Il soddisfacimento dello standard minimo richiesto può essere dimostrato anche attraverso la realizzazione di parcheggi asserviti all'uso pubblico perpetuo attraverso specifico atto registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Con successivo atto il Comune potrà regolamentare gli orari di apertura di detto spazi, nel rispetto del principio di uso pubblico sancito e contemperando esigenze di sicurezza e sorveglianza dei luoghi.

## **AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE**

### **E - Aree destinate all'agricoltura**

Sono quelle ricadenti in ambiti territoriali dove tradizionalmente è svolta l'attività produttiva primaria. Queste aree svolgono anche funzioni paesaggistiche, ecologico ambientali e culturali, in coerenza con l'accessione attuale del ruolo multifunzionale dell'agricoltura.

La finalità è quella di tutelare la funzione agricola produttiva, il paesaggio e l'ambiente nel suo complesso. Salvaguardare il territorio libero nella sua compattezza, evitandone la frammentazione.

E' ammessa solamente la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda agricola secondo i parametri stabiliti dagli articoli 59, 60, 61, 62 delle L.R. 12/2005 e s.m. e i. e solo nel caso non sia possibile il recupero, il riuso e la ristrutturazione di fabbricati preesistenti sul fondo o fondi di proprietà

**Il recupero, e il riuso degli edifici esistenti può avvenire inoltre nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell'Inventario degli edifici in zona agricola.**

Per tutti gli edifici che ricadano in zona di **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale.

L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati.

Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

### **Parametri edilizi**

Per gli edifici destinati alla residenza annessa:

Ut = 0,001 mc/mq

Dc = mt. 10,00

H = mt. 6,50

Per edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:

Rc = 0,001 mq/mq di St

H = mt. 6,50

Ds = mt. 10,00

Gli indici predetti sono cumulabili.

Per le serre permanenti il rapporto di copertura è fissato nel 10% della St, precisando che il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

**Ai sensi dell'art. 54 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tutti gli interventi ricadenti nelle aree classificate come "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico", (vedi tav. 01 D.d.P. e tav. 02 del P.d.R.) devono rispettare le prescrizioni dettate da tale articolo, qualora più restrittivo.**

### **E1 - Aree di salvaguardia ambientale**

Sono aree poste prevalentemente in contiguità con gli ambiti del tessuto consolidato e talvolta da questi interclusi. Esse svolgono un ruolo di filtro e di transizione ambientale, con il sistema agro produttivo nelle sue varie articolazioni fisionomiche.

La finalità è quella di favorire il consolidamento e il potenziamento delle componenti naturali, in aree prevalentemente libere, che svolgono un ruolo insostituibile di mitigazione e di compensazione ambientale tra gli ambiti urbani e il territorio esterno.

**Nelle aree ambientali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.**

**Sono consentiti interventi per il recupero, e il riuso degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell' Inventario degli edifici in zona agricola.**

Qualora gli edifici esistenti ricadano in zona di **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale.

L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati.

Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Le recinzioni perimetrali alle aree libere devono limitarsi alla posa di siepi vive, mentre per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente reti metalliche, senza opere affioranti murarie dalla quota naturale del terreno, e limitatamente all'area di pertinenza cortiliva necessaria per esigenze di sicurezza.

Sono ammesse deroghe, a quanto sopra, solo in relazione a recinzioni preesistenti ed architettonicamente integrate e/o consolidate nel contesto paesaggistico.

## **E2 - Aree boscate**

Il PGT individua le aree boscate nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche assumono interesse naturalistico, ambientale, paesistico ed ecologico.

**In tali zone è vietato ogni tipo di nuova costruzione e realizzazione di opere edilizie, comprese le recinzioni, con esclusione di eventuali interventi di difesa idrogeologica.**

Al fine di regolamentare gli interventi sulle aree boscate, il riferimento è quello del P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale) approvato dalla Comunità Montana Valle Seriana.

Si applicano inoltre i seguenti divieti:

- abbattere la vegetazione di alto fusto salvo interventi di selvicoltura regolarmente autorizzati
- abbandonare materiali
- introdurre animali in grado di danneggiare la vegetazione arborea
- allestire campeggi anche provvisori

Possono essere previste particolari strutture di attraversamento delle aree boscate per il servizio dell'attività dell'agricoltura montana e delle produzioni ad essa connesse, qualora i relativi progetti siano approvati dai competenti organi in materia forestale.

**Sono consentiti interventi per il recupero, e il riuso degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell'Inventario degli edifici in zona agricola.**

Qualora gli edifici esistenti ricadano in zona di **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale.

L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati.

Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Le recinzioni per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente se realizzate con reti metalliche, senza opere affioranti murarie dalla quota naturale del terreno, e limitatamente all'area di pertinenza cortiliva necessaria per esigenze di sicurezza.

Sono ammesse deroghe, a quanto sopra, solo in relazione a recinzioni preesistenti ed architettonicamente integrate e/o consolidate nel contesto paesaggistico.

**Ai sensi dell'art. 54 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tutti gli interventi ricadenti nelle aree classificate come "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico", (vedi tav. 01 D.d.P. e tav. 02 del P.d.R.) devono rispettare le prescrizioni dettate da tale articolo, qualora più restrittivo.**

## **Disposizioni generali per le zone agricole E e zone boscate E2**

In tutte le zone E ed E2 come definite dai precedenti articoli devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale :

a ) le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica e le concimaie non potranno sorgere a distanza inferiore a mt. 200 dalle zone residenziali previste dal P.G.T. e a ml. 20 dagli edifici residenziali annessi alla conduzione agricola;

b ) per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei Regolamenti igienico-sanitari vigenti;

c ) le nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale previste ed individuate con apposito degno grafico.

Tali aree sono coque computabili ai fini volumetrici e del rapporto di copertura secondo gli indici della zona E attigua.

Gli edifici esistenti che ricadono in fascia di rispetto vengono confermati e sono assoggettabili a tutti gli interventi che non comportino incrementi volumetrici , previa trascrizione di vincolo di non indennizzabilità;

d ) i volumi derivanti dall'applicazione degli indici relativi alle varie classificazioni delle zone E ricadenti nell'ambito di un'unica proprietà , anche se costituita da appezzamenti non contigui , possono essere concentrati in un solo insediamento;

e ) oltre alle strade espressamente previste dal P.R.G. è ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Enti superiori se dovute , l'apertura di nuove strade alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche :

- da parte di imprenditori agricoli a titolo principale se funzionali esclusivamente alla produzione agro - silvo - pastorale, e sempre che ne sia dimostrata l'effettiva necessità funzionale attraverso un piano di sviluppo aziendale.

- quale unico accesso ad edifici esistenti o gruppi di edifici che ne siano sprovvisti, o che per le caratteristiche degli accessi esistenti non sia possibile esercitare il transito, ed a condizione che :

1- siano salvaguardate le essenze arboree pregevoli

2- la strada costituisca un unico accesso all'edificio o agli edifici seguendo il tragitto più breve

3- vengano studiati percorsi che presentino un minore impatto morfologico e ambientale , possibilmente con l'utilizzo dei vecchi tracciati stradali, sentieri e accessi, nel rispetto di quanto prescritto dal comma f).

4- vengano utilizzati materiali della tradizione locale

5-i muri di contenimento di ripa o controripa non siano superiore a mt. 1,50 dalla quota naturale del terreno

6-la larghezza stradale complessiva non sia superiore a mt. 3,30 comprese le eventuali banchine laterali per lo scorrimento delle acque che dovranno essere convogliate al fine di non arrecare danno alle proprietà confinanti e alla pubblica viabilità

7-che siano sterrate o pavimentate con materiali filtranti , fatta eccezione per i tratti molto ripidi che dovranno comunque essere limitati.

Sono sempre consentite strade provvisorie o accessi di cantiere qualora ne sia dimostrata la reale necessità , per cause di forza maggiore o di pubblica utilità ; la loro realizzazione dovrà comunque avvenire previo consenso dell'Amministrazione Comunale e/o degli Enti preposti, che ne determineranno le modalità di intervento e la durata , compresa la presentazione di opportune garanzie per il perfetto ripristino dei luoghi alla fine dei lavori.

La realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti è consentita anche ai non aventi titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4) della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1 .

f ) le mulattiere e i percorsi pedonali , vicinali , e consorziali , che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività , sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione;

g ) In tutte le aree con destinazione agricola sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di:

-recinzioni provvisorie per il pascolo e allevamenti liberi , da rimuoversi obbligatoriamente alla fine di ogni stagione di carico;

-recinzioni a protezione degli edifici, esistenti o nuovi ove consentiti, per una superficie recintabile non superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio con un massimo di mq. 2000 , e costituita esclusivamente da staccionata in legno locale ( stagname di abete rosso e/o paleria di castagno) con altezza massima di mt. 1,20 con l'esclusione di qualsiasi muratura;

-recinzioni sui fronti stradali con funzioni strutturali di ripa o controripa con altezza mai superiore al dislivello tra strada e terreno confinante e comunque mai superiore a mt. 1,50 ed eseguite in pietra locale oltre ad una barriera di protezione . Tali recinzioni saranno consentite solo quando sia dimostrata la reale necessità per salvaguardare l'incolumità del pubblico passaggio e la sicurezza stradale accertata dai competenti organi Comunali;

La realizzazione delle recinzioni di cui ai commi precedenti è consentita anche ai non aventi titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4) della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1 .

Qualora la realizzazione delle recinzioni ricada in zone sottoposte a vincolo è necessario preventivamente, qualora dovuto dalle vigenti disposizioni di legge, acquisire il benestare dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

h ) al fine di salvaguardare e favorire le opere di mantenimento e manutenzione del patrimonio agro-silvo pastorale e boschivo , è consentita l'edificazione di un accessorio da adibire a ripostiglio e/o deposito nel rispetto delle seguenti dimensioni e caratteristiche :

- dimensione minima del lotto in proprietà mq. 3000, e comunque un solo accessorio per ciascuna proprietà anche nel caso di superficie fondiaria superiore a mq. 3000

- superficie coperta lorda mq. 20,00

- distanza dai confini mt. 5,00

- copertura a capanna con struttura in legno a due falde e manto in coppi con sporgenza massima della gronda di cm. 80

- altezza massima misurata all'intradosso dell'imposta delle falde di copertura mt. 2,50

- struttura in legno e/o in pietra locale, oppure in muratura ma con rivestimento esterno in legno e/o pietra locale

- sono vietate costruzioni anche a carattere provvisorio in ferro, lamiera, prefabbricate in cemento ecc...

- devono essere salvaguardate le essenze arboree pregevoli, mentre sono vietati sbancamenti se non quelli strettamente necessari per la realizzazione dell'opera e per una superficie massima, compreso l'accessorio, di mq. 60.

Prioritariamente l'accessorio deve essere addossato alla parete di sbancamento verso monte al fine di favorire il suo mascheramento.

La realizzazione dell'accessorio è consentita anche ai non aventi titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4) della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1 .

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso e viene rilasciato previa presentazione di un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto con il quale il proprietario dell'area si impegna al mantenimento dello stato d'uso dell'area a scopo agricolo nel rispetto delle essenze arboree autoctone esistenti, ed a utilizzare l'accessorio esclusivamente per tale servizio escludendo la realizzazione di impianti e servizi .

Per l'accesso a tali accessori non è consentita la realizzazione di nuove strade o accessi così come descritto al punto e), ma devono essere esclusivamente utilizzati quelli esistenti.

**NORMATIVA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE NEGLI AMBITI DI TUTELA AMBIANTALE E, E1, E2 - art. 10 comma 4 lett. a) punto 3 L.R. 12/2005 (vedi inventario edifici sparsi)**

Gli edifici esistenti negli ambiti di tutela ambientale E, E1, E2, sono prioritariamente recuperati per usi agricoli, dagli aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005, per il soddisfacimento delle esigenze produttive e abitative dell'agricoltura.

Per gli edifici esistenti e non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto, la normativa che segue regola le prescrizioni di intervento per il loro uso e il loro riattamento funzionale.

**TIPOLOGIA -A- Edifici connessi all'attività agricola per attrezzature e residenze che vengono confermati per tali usi.**

Per questi edifici si conferma la destinazione d'uso in atto, qualora l'edificio non sia occupato, il suo recupero dovrà prevedere esclusivamente destinazioni agricole o residenziali per gli aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005

**TIPOLOGIA -B- Edifici ex agricoli in disuso oppure occupati dai non aventi titolo ai sensi dell'art 60 della L.R. 12/2005**

L'emancipazione dell'agricoltura ha portato nel tempo a cambiare radicalmente la tipologia produttiva agricola, il calo di esigenze di mano d'opera ha portato all'abbandono di vecchi edifici.

Prevalentemente sono stati occupati nel tempo ad uso residenziale da non aventi titolo, altri sono in disuso, in stato di abbandono e in precarie condizioni statiche, entrambi non sono più consoni ad attività agricole, per cui si conferma la possibilità di trasformazione d'uso in residenziale.

Gli interventi ammessi sono quelli dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005, fatta eccezione per la lettera e). Non sono ammessi interventi con aumenti volumetrici e di superficie, mentre è sempre ammesso il ricavo di nuovi alloggi o il frazionamento di quelli esistenti all'interno dell'involucro esistente, con esclusione degli accessori esterni o adiacenti che possono essere sistemati o riqualificati anche con una previsione di raggruppamento con intervento unitario, qualora risultino autorizzati, sanati, o esistenti prima dell'anno 1967.

La destinazione d'uso consentita è esclusivamente residenziale, il rilascio dei titoli abilitativi è oneroso. Fatta eccezione per quelli regolarmente concessionati, o che abbiano conseguito regolare titolo abilitativo, si procederà alla monetizzazione degli standard urbanistici nei seguenti casi:

- Aumento del numero degli alloggi con o senza frazionamento
- Modifica delle destinazioni d'uso in residenziale
- Riutilizzo di edifici in disuso a scopo residenziale
- Aumento delle superfici utili abitabili

Qualsiasi richiesta del titolo abilitativo di intervento sugli edifici, dovrà essere accompagnata da una impegnativa sottoscritta dalla proprietà, con la quale si obbliga, a propria cura e spese, ad eseguire interventi che rendano l'edificio agibile sotto l'aspetto igienico sanitario per quanto attiene:

- Sicurezza degli impianti
- Scarichi fognari

- Alimentazione idrica, energetica
- Sicurezza statica

### **TIPOLOGIA -C- Accessori agricoli o di qualsiasi altra natura e destinazione.**

Per questi edifici, se regolarmente autorizzati o esistenti prima del 1967 o condonati , si prevede esclusivamente il mantenimento ad uso accessorio agricolo, o accessorio di pertinenza all'edificio principali , senza possibilità di altre destinazioni.

In sede di progettazione per l'intervento sui singoli edifici, si dovrà prevedere una attenta valutazione di risanamento complessivo riferito a tutte le pertinenze esistenti.

### **EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE, STORICO, CULTURALE IN ZONA -E - E1-E2- ☞☞**

**Nella tavola dell'inventario della zona agricola il simbolo ☞☞ identifica edifici di antica fondazione di valore storico, ambientale, architettonico e paesaggistico, i cui interventi vengono sottoposti alla seguente regolamentazione:**

#### **Salvaguardia e prescrizioni**

Per ragioni storiche e fondative dell'antico tessuto agrario sono presenti nelle zone di tutela ambientale, numerose testimonianze di edifici a carattere rurale meritevoli di salvaguardia, sono accompagnati talvolta da residenze agricole padronali che hanno creato nel tempo agglomerati e toponimi significativi tutt'ora ricorrenti.

Al fine di non disperdere una testimonianza così pregnante di significati e per rivalutare l'aspetto culturale di queste presenze anche la proposizione architettonica deve portare il proprio contributo, essi vengono pertanto assoggettati alle norme seguenti.

#### **Metodologie di intervento**

Gli interventi devono intendersi come operazioni dirette a conservare , ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide delle presenze edilizie, integrandone e trasmettendone valori anche con operazioni di rinnovo.

Il rinnovamento degli edifici individuati ai sensi del presente paragrafo, dovranno essere intonati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi manifesti o rintracciabili in sede di esecuzione delle opere, garantendone, con opportuni interventi, al salvaguardia e la conservazione.

Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico od alla comprensione di fenomeni storici o culturali, in tali casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali, tecniche , e magisteri originali di tradizione locale. Per le parti da ricostruire farà riferimento la cartografia catastale desunta dalle vecchie mappe , la documentazione fotografica e rilevazioni storiche esistenti e documentate.

Tutti gli elementi di valore storico , architettonico, pittorico o semplicemente decorativo (porticati, loggiati, volte, soffitti, portali, pilastri, colonne, scale, balaustre, ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole, lapidi, ecc.) sono vincolati alla conservazione in loco e dal ripristino.

### **Materiali prescritti**

Particolare cura dovrà essere riservata ai materiali da utilizzare , in particolare:

- Per le murature, recupero della muratura in pietra, sassi o mattoni
- Per gli intonaci, tinte con colorazione a pasta con ossidi o polvere, con l'esclusione di intonaci plastici e rivestimenti plastici
- Per le coperture, coppi, lastre di pietra, scaglie di pietra
- Per le aperture, serramenti in legno, chiusura con griglie o antoni pieni
- Per porte o portoni, antoni pieni in legno pieni ad anta
- Per spazi esterni, è vietata la pavimentazione con asfalto o lastre di cemento, potranno essere realizzati con ciotoli locali o sistemazione a verde carrabile, con ghiaietto battuto, pietra naturale locale

### **Tamponamenti di portici e logge**

Negli edifici dotati di portici al piano terra, o logge ai piani superiori, non è consentito in nessun caso il tamponamento, i portici e le logge potranno essere suscettibili di tamponamenti vetrati, purché realizzati in vetro temperato con infissi invisibili esternamente e posizionati sul filo interno dei pilastri o lesene esistenti.

È vietata la realizzazione di nuovi balconi, se non giustificati dall'impianto originale dell'edificio, in tale caso devono essere completamente in legno o rivestiti in legno con ringhiere in legno o ferro a disegno semplice e lineare con piattini e bacchette quadrate o circolari piene.

### **Recinzioni**

Non sono consentite nuove recinzioni, fatta eccezione di stacciate in legno, reti metalliche con sempreverde di mascheramento, con esclusione di murature ,con altezza massima di mt. 1.50

### **Apertura di nuove luci**

L'apertura di nuove luci di finestre o portefinestre deve essere preceduto da un attento studio sullo stilema delle aperture esistenti, onde conservare il rapporto tra larghezza e altezza, il rapporto tra spazi pieni e vuoti, in modo che l'edificio sia armonizzato nell'insieme. Eventuali nuove luci verranno consentite esclusivamente per il rapporto minimo vitale anche in deroga alle norme igienico edilizie.

### **AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica tutte quelle parti del territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per condizioni di fatto, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Il Piano delle Regole identifica come aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- a - le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente inidonee ad essere urbanizzate;
- b - le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato, classificate dallo studio geologico comunale allegato al PGT , con classi di fattibilità per le azioni di piano come 4a, 4b, 4c,4d;
- c - le zone di tutela assoluta dei pozzi e sorgenti comunali;
- d - le fasce di tutela definite dal reticolo idrico minore;
- e - le fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti;

- f - le fasce di rispetto cimiteriale definite ai sensi del R.R. n. 6 del 2004 e s.e.i.  
g - le fasce di rispetto stradale di infrastrutture esistenti e di progetto, ai sensi del D.L. 285 del 30.04.1992 e s.m.i.  
h- verde privato di salvaguardia

### **Rispetto cimiteriale**

Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, riportata graficamente nelle tavole del Piano delle Regole e definita dal Piano regolatore Cimiteriale, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 38 della legge 166/02 e dal regolamento n. 6/2004. Sono ammesse esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali quali:

- parcheggi e spazi manovra, sistemazione a verde
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone
- servizi igienici a servizio della struttura
- opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

### **Rispetto stradale**

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra né sotto terra. Le recinzioni dovranno rispettare quanto prescritto e imposto dall'Ente proprietario o gestore della strada sia in termini di arretramento che di tipologia. Le recinzioni così realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'Ente proprietario della strada debba adeguare la larghezza della stessa in funzione di normative intervenute limitatamente al nuovo codice della strada.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti di telecomunicazioni e la telefonia mobile e cabine del gas.

Sono altresì consentiti interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrato assoggettate a vincolo di pertinenzialità per costruzioni esistenti, nel limite prefissato dalla L. 122/89 1 mq ogni 10mc.

### **Verde privato di salvaguardia**

Si tratta di aree meritevoli di salvaguardia sia per la presenza di essenze di rilevanza ambientali, sia per l'ampliamento di queste e per la creazione di cortine di separazione tra le varie funzioni urbanistiche.

E' ammessa la conservazione dei manufatti esistenti. E' vietata ogni nuova costruzione, ad eccezione dei parcheggi a raso o autorimesse totalmente interrato al servizio degli edifici esistenti mediante apposite pavimentazioni percolanti.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale perimetro sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

### **Vincolo idrogeologico**

All'interno del perimetro del vincolo idrogeologico come individuato dalla cartografia di piano, non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale perimetro sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 oltre ad interventi di ampliamento per risanamento igienico edilizio come previsto dalle singole schede dell'inventario degli edifici sparsi, previa autorizzazione dell'autorità competente per il vincolo.

### **Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano**

Secondo i principi di tutela della qualità delle acque definiti dall'art. 94 del D.Lgs n. 152/2006 si definiscono :

- a) Zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni ed è riportata nella carta delle risorse idriche per ogni sorgente, pozzo o derivazione. In tale zona è fatto divieto assoluto di realizzare qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia, fatta salva l'esecuzione di opere di captazione e protezione della risorsa.
- b) La zona di rispetto idrogeologico è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente le acque captate. In tale zona sono vietati centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi di acque reflue
  - accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
  - dispersione di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
  - aree cimiteriali
  - apertura di cave e pozzi
  - impianti di trattamenti rifiuti
  - stoccaggio prodotti chimici
  - centri di raccolta e rottamazione di autoveicoli
- c) La zona di protezione si identifica con il bacino idrogeologico delle emergenze naturali e artificiali della falda e rappresenta l'area di ricarica degli acquiferi. Eventuali interventi ammessi dal PGT sono subordinati alle prescrizioni contenute in una specifica relazione idrogeologica redatta da un geologo abilitato.

### **Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

Per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e della DGR 7/12693/2003.

### **Fasce di rispetto dalle linee di elettrodotti**

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione, va rispettata la seguente normativa di riferimento.

- D.M. 21 marzo 1988 e s.m. e i.
- L. 22 febbraio 2001, n. 36
- D.P.C.M. 08 luglio 2003

- Circolare del Ministero dell'ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291

### **Installazione di impianti radio-ricetrasmittitori e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

Gli Interventi di installazione di torri e tralicci per impianti di radio-ricetrasmittitori e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, per esigenze paesistico ambientali, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistente e al contesto e sono ammessi solo in posizione con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal PTPR (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

## **EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO**

### **Architettura bioclimatica ed incentivi**

La Regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 4, comma 18, della l.r. 12/2005, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art.10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art 44, comma 18).

L'entità dell'incentivo con la riduzione degli oneri di urbanizzazione è commisurata al grado di miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadrato di superficie utile dell'edificio, espresso in KWh/mq annuo, valori riportati nell'allegato C del d.lgs. 192/2005. I suddetti valori sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'art. 2 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Il Comune di Peia appartiene alla zona climatica E con fabbisogno di 2879gradi giorno.

Il Comune di Peia, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a:

- prestazioni dell'involucro
- efficienza energetica degli impianti
- utilizzo fonti di energia rinnovabili
- sostenibilità ambientale

Intende aderire a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati ed applicare a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Peia e alle nuove costruzioni.

Il Comune di Peia intende recepire inoltre le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19/08/2005 n. 192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n. 311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n. 24.

### **Quantificazione dell'incentivo**

L'incentivo è connesso in base all'attuazione delle misure atte a garantire alcuni fattori bioclimatici: Il peso relativo ad ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza.

Il Regolamento comunale per l'efficienza energetica degli edifici, dovrà specificare quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi, e per quest'ultimi dovrà indicarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo connesso. Anch'esso ivi determinato.

### **Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

La Giunta Comunale potrà variare negli anni successivi le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione ovvero la percentuale aggiuntiva di SIp in conseguenza dell'eventuale riscontro motivato da parte dei cittadini ed operatori del settore, nonché dal mutare delle tecnologie e delle condizioni al contorno, il progetto edilizio dovrà indicare i materiali che verranno utilizzati sia attraverso relazioni specifiche con allegati relativi certificati a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

## **PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR**

Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore e inodore, derivante dal decadimento radioattivo dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce e nei suoli quasi ovunque, con concentrazioni variabili a seconda della tipologia della roccia. Per esempio, rocce come lave, tufi, pozzolane e graniti, essendo più ricche di uranio possono presentare e rilasciare maggiori quantità di radon rispetto ad altri tipi di rocce. Essendo il radon un gas nobile, può liberamente muoversi attraverso la porosità del materiale e raggiungere l'aria in superficie. Tuttavia se il gas radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o un luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può raggiungere concentrazioni in aria rilevanti e tali da esporre la popolazione a rischi per la salute. Il radon è la seconda causa di tumore ai polmoni dopo il fumo.

### **Tecniche di prevenzione e mitigazione**

Il fattore su cui è più immediato e semplice intervenire per ridurre le esposizioni al gas radon nelle abitazioni è quello legato alla tipologia e alla tecnologia costruttiva dell'edificio.

Le tecniche di controllo dell'inquinamento indoor da gas radon possono essere schematicamente riassunte in :

- **barriere impermeabili** (evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria)

Si tratta di una tecnica applicabile prevalentemente nella nuova edificazione ma adattabile anche in edifici esistenti e consiste nello stendere sull'intera superficie dell'attacco a terra dell'edificio una membrana impermeabile che separi fisicamente l'edificio dal terreno. In questo modo il gas che risalirà dal suolo non potrà pemetrare all'interno dell'edificio e devierà verso l'esterno disperdendosi in atmosfera.

- **depressione alla base dell'edificio** (intercettare il radon prima che entri all'interno dell'edificio aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera)

E' una tecnica basata sull'aspirazione del gas prima che possa trovare un percorso verso l'interno dell'edificio e che si realizza creando una dispersione d'aria al di sotto o in prossimità dell'edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza:

● **pressurizzazione alla base dell'edificio** (deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas)

L'inverso della tecnica precedente consiste nell'insufflare aria al di sotto dell'edificio per creare una zona di sovrappressione. In questo modo si crea un moto d'aria che tendenzialmente contrasta l'effetto risucchio creato dalla casa nei confronti del terreno (per minore pressione interna) e spinge il gas al di fuori del perimetro della costruzione lasciando che si disperda in atmosfera.

### **Tipologie di vespaio**

Il termine di vespaio viene usato in edilizia per intendere differenti configurazioni dell'attacco a terra e non in maniera propriamente univoca:

- può essere un volume interamente vuoto o riempito parzialmente o totalmente con materiale di varia natura (macerie , terra , ghiaie)
- può essere interrato, parzialmente interrato o fuori terra
- può avere altezze diverse, da un minimo di circa 10 cm. a 60/70 cm
- può essere praticabile, accessibile per ispezioni e manutenzioni
- lo scopo è quello di separare la casa dall'umidità del terreno
- in alcune tipologie di costruzione può essere assente (vecchi edifici), oppure l'edificio appoggia direttamente con il solaio sul terreno oppure su platee di fondazione in calcestruzzo.

Per intervenire sul volume vespaio si possono adottare più soluzioni:

- se il vespaio ha un volume completamente vuoto, sono applicabili entrambe le soluzioni di depressione e pressurizzazione, individuando un punto idoneo al perimetro attraverso il quale forare il muro e intercettare il volume.
- se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni nei quali siano state lasciate delle aperture che mettano in comunicazione i diversi comparti, sarà sufficiente intercettare un punto idoneo per intercettare il volume.
- se il vespaio è realizzato con casseri a perdere in materiale plastico (igloo), sarà sufficiente intercettare un punto idoneo per intercettare il volume.
- se il vespaio è strutturalmente realizzato con tavelloni posti sopra muricci in mattoni o prismi, nei quali però siano state lasciate aperture che mettano in comunicazione i diversi comparti, sarà sufficiente intercettare un punto idoneo per intercettare il volume.
- se il vespaio è parzialmente o totalmente riempito con materiale di riporto, ghiaia, macerie, ecc.. si possono adottare le medesime tecniche.

Quanto sopra descritto costituisce soluzione tecnica obbligatoria nel caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni integrali, o ristrutturazioni che interessino i piani inferiori degli immobile.

## **NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI**

In tutti gli ambiti del territorio comunale, l'edificazione e la recitazione delle proprietà deve rispettare i percorsi pedonali esistenti; il tracciato di detti percorsi, di norma imm modificabile, può essere variato solo in caso di motivate ed improrogabili necessità, previa autorizzazione comunale ed in accordo con i proprietari e i titolari dell'uso.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali. I percorsi pedonali vanno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere pari all'esistente o di mt. 2,50 se nuovi. L'area occupata dai percorsi pedonali può essere computata ai fini della Slp realizzabile, purché sia indicata come edificabile, mentre non può essere computata ai fini del calcolo della distanza dalle strade e/o confini.

Negli ambiti di tutela ambientale gli accessi ai fondi agricoli devono rimanere aperti, la percorribilità veicolare è vietata, salvo che per mezzi agricoli, di servizio e per i residenti o gli addetti ai fondi.

In considerazione del fatto che i percorsi in area agricola costituiscono un insieme di elementi riconoscibili che connotano il territorio comunale, gli stessi vanno conservati senza che vengano apportate modifiche al tracciato, alle superfici sterrate, pedonale e/o carrabile, alla sezione stradale, fatta salva la specifica approvazione comunale e forestale per comprovati motivi di necessità e sicurezza.

Gli eventuali muri in pietra sia che delimitino strade o confini di proprietà, essendo manufatti di rilevanza ambientale, non possono essere abbattuti, ma devono essere conservati ed eventualmente consolidati.

### **PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO**

Sono i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore; lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti e quei luoghi dai quali si godono ampie a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia.

### **CICLIO DELLE ACQUE**

Le acque superficiali o sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a. gli scariche idriche dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo ove permeabile, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree o vasche di laminazione atte a favorire l'infiltrazione e invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;

- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- d. nei nuovi insediamenti sono obbligatorie le opere di distinzione delle reti fognarie delle acque bianche e nere;

### **FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO**

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico sono individuate nella cartografia dello specifico studio già approvato dall'Amministrazione Comunale ed a cui si fa riferimento in particolare ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica.

### **TUTELA DELLA FAUNA**

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui al PTCP:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- b. l'elenco delle specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20.04.2001 n. 6/4345.

### **TUTELA DELLA FLORA**

Specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP.

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

### **DEROGHE**

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi sommi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

### **VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE**

Le previsioni del Piano delle Regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti. Il piano delle Regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di Piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche. Non sono considerate varianti al Piano delle Regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13 comma14-bis della L.r. N. 12/2005.

### **PREVALENZA**

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di Piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per le altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti dal Documento di Piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

## AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATr1 "Peia Bassa"

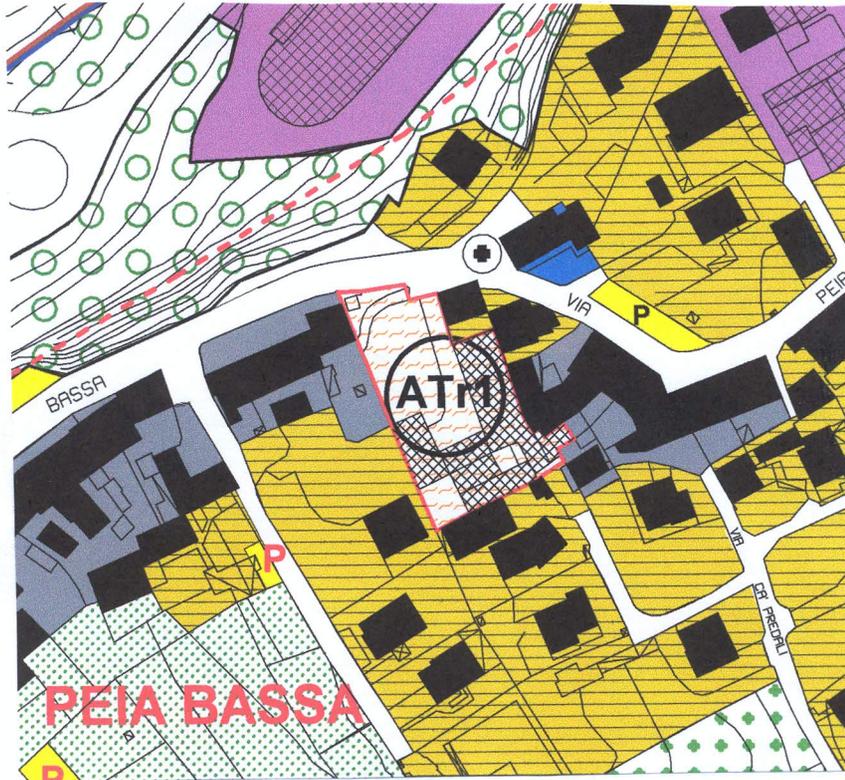
L'intervento prevede la riconversione di strutture fatiscenti e dismesse per il risanamento igienico di un tratto della cortina del vecchio nucleo di Peia Bassa

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------|----------|-------------------------|----------|
| <b>Stato di fatto</b>                | Edifici produttivi dismessi per cessate attività                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Vincoli</b>                       | Bellezze d'insieme art. 136 del D.Lgs. 42/2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Previsioni del PGT</b>            | Destinazione residenziale per una superficie territoriale di mq. 1.850, indice di edificabilità 0,50 mq/mq per una Superficie lorda di pavimento di mq. 925, altezza mt. 10, volumetria mc. 1.775, abitanti n. 14                                                                                                                               |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Obiettivi del PGT</b>             | Riqualificazione del vecchio nucleo di Peia Bassa con interventi coordinati per la salvaguardia e valorizzazione del tessuto urbano. Risanamento aree di degrado, e potenziamento parcheggio.                                                                                                                                                   |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Coerenza esterna</b>              | Non sono segnalate incoerenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Coerenza interna</b>              | Non sono segnalate incoerenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Effetti previsti</b>              | <table> <tr> <td>Impermeabilizzazione del suolo</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Aumento della dotazione di parcheggi</td> <td>positivo</td> </tr> <tr> <td>Aumento consumo idrico</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Miglioramento viabilità</td> <td>positivo</td> </tr> </table>                                                     | Impermeabilizzazione del suolo | negativo | Aumento della dotazione di parcheggi | positivo | Aumento consumo idrico | negativo | Miglioramento viabilità | positivo |
| Impermeabilizzazione del suolo       | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| Aumento della dotazione di parcheggi | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| Aumento consumo idrico               | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| Miglioramento viabilità              | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Alternative</b>                   | Mantenimento delle strutture fatiscenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |
| <b>Disposizioni del PGT</b>          | <p>Il progetto dovrà tenere conto dell'ipotesi complessiva di riordino della via centrale di Peia Bassa, i materiali dovranno essere consoni alle prescrizioni del Piano delle Regole per i vecchi nuclei urbani.</p> <p>La localizzazione dei parcheggi dovrà essere prevista in adiacenza alla via pubblica per garantire l'uso pubblico.</p> |                                |          |                                      |          |                        |          |                         |          |



# LOCALITA' PEIA BASSA

Area di riconversione da produttiva a residenziale



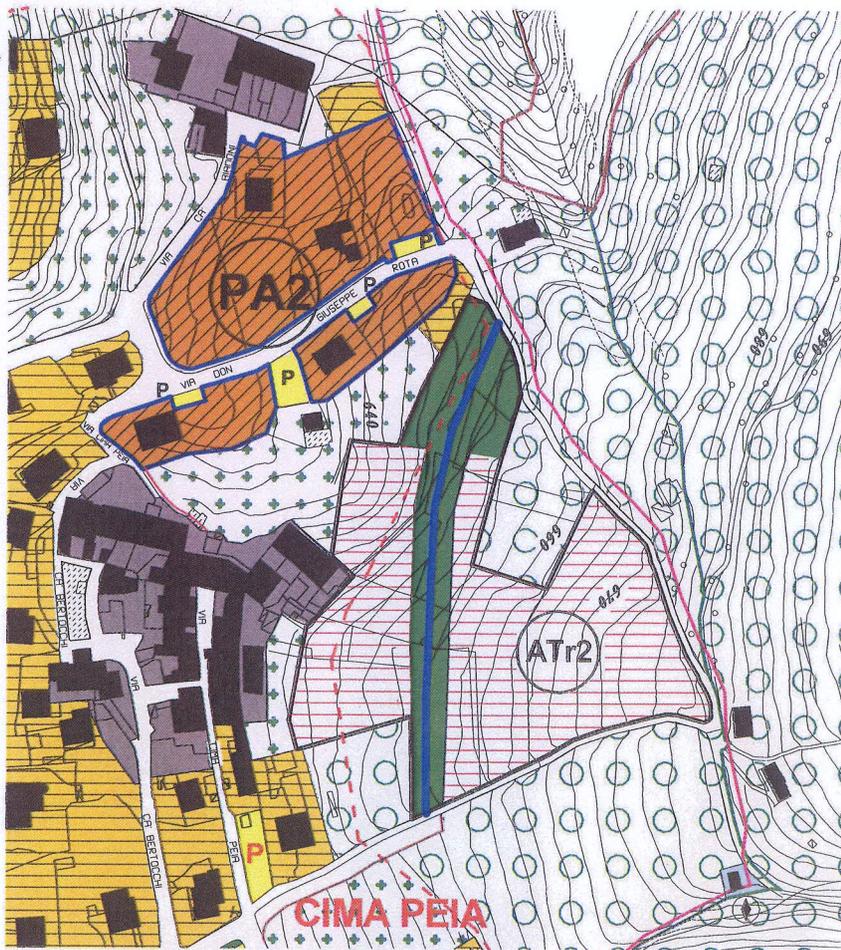
## AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATr2 "Cima Peia"

E' l'unica nuova area di trasformazione prevista dal DdP, a completamento della zona residenziale di Cima Peia, inserita in accordo con i privati proprietari e connessa alla realizzazione di una nuova strada di collegamento tra le contrade di Cima Peia e Cittadella

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------|----------|---------------------|----------|
| <b>Stato di fatto</b>                | Area agricola verde stabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Vincoli</b>                       | Area inserita nel reticolo ecologico regionale RER<br>Area boschiva nel PTCP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Previsioni del PGT</b>            | Destinazione residenziale di espansione con una superficie territoriale di mq. 13.000, indice territoriale 0,40 mq./mq. Slp - con una superficie lorda di pavimento di mq. 5.200, altezza massima mt. 10, volumetria mc. 15.600, abitanti insediabili n. 78                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Obiettivi del PGT</b>             | Realizzazione bretella di collegamento tra le contrade di Cima Peia e Cittadella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Coerenza esterna</b>              | Rete Ecologica Regionale --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Coerenza interna</b>              | Non sono segnalate incoerenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Effetti previsti</b>              | <table> <tr> <td>Impermeabilizzazione del suolo</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Aumento della dotazione di parcheggi</td> <td>positivo</td> </tr> <tr> <td>Aumento consumo idrico</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Collegamento viario</td> <td>positivo</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                      | Impermeabilizzazione del suolo | negativo | Aumento della dotazione di parcheggi | positivo | Aumento consumo idrico | negativo | Collegamento viario | positivo |
| Impermeabilizzazione del suolo       | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| Aumento della dotazione di parcheggi | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| Aumento consumo idrico               | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| Collegamento viario                  | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Alternative</b>                   | Mantenimento del verde esistente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |
| <b>Disposizioni del PGT</b>          | Per il suo inserimento è necessario uno studio specifico ambientale che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con quinte perimetrali a verde; realizzazione di parcheggi a raso con materiali semipermeabili; ricreare visuali panoramiche lungo i percorsi viari e pedonali di nuova formazione. Creazione di vasca di laminazione per il recupero delle acque meteoriche, separazione acque bianche e nere di fognatura. |                                |          |                                      |          |                        |          |                     |          |

# ATr2 LOCALITA' CIMA PEIA

Area di trasformazione residenziale Cima Peia

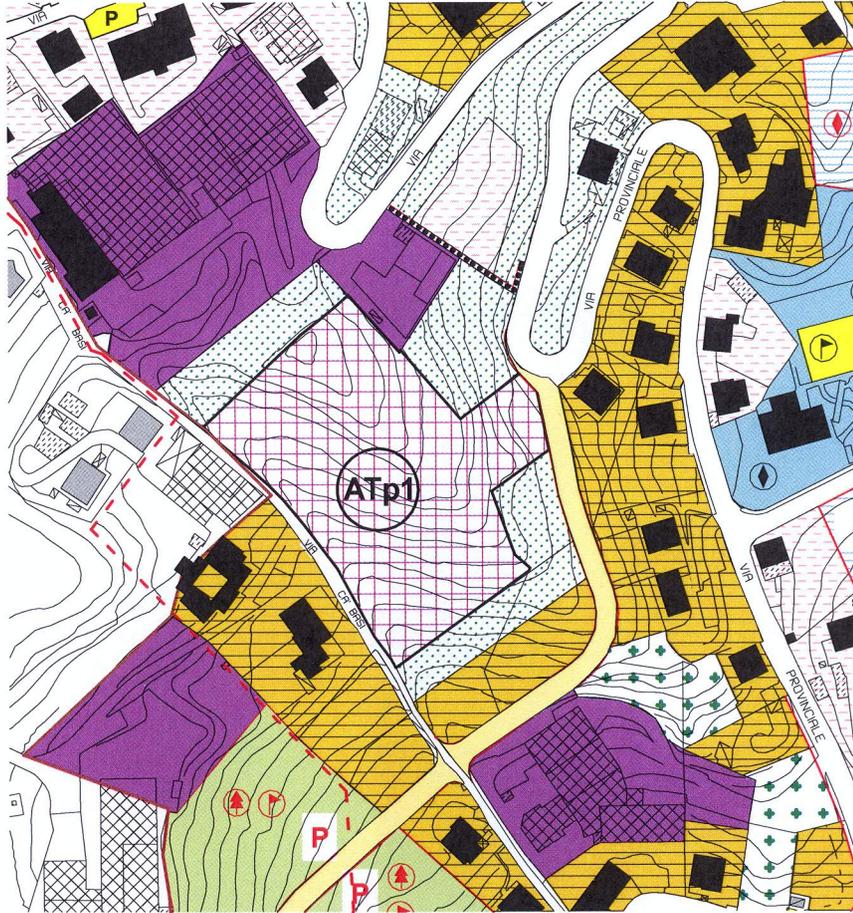


## AREA PRODUTTIVA CONFERMATA ATp1 "Peia Bassa"

E' l'unica area produttiva di espansione confermata dal DdP, area confermata in accordo con la proprietà, è stata ripermetrata per consentire la formazione di aree a verde privato sul perimetro a confine con la zona residenziale.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------------------------|----------|
| <b>Stato di fatto</b>                    | Area produttiva già prevista dal PRG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Vincoli</b>                           | Area inserita nel reticolo ecologico regionale RER (secondo livello)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Previsioni del PGT</b>                | Conferma della destinazione produttiva, superficie territoriale mq. 8.766, indice territoriale 0,60 mq/mq, con superficie lorda di pavimento di mq. 5.295, e con altezza di mt. 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Obiettivi del PGT</b>                 | Convenzionamento per localizzare cooperative artigianali e delocalizzare attività insediate nella zona residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Coerenza esterna</b>                  | Grado di attenzione per la Rete Ecologica Regionale di secondo livello)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Coerenza interna</b>                  | Non sono segnalate incoerenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Effetti previsti</b>                  | <table> <tr> <td>Impermeabilizzazione del suolo</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Aumento della dotazione di parcheggi</td> <td>positivo</td> </tr> <tr> <td>Aumento consumo idrico</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Creazione fasce di verde di salvaguardia</td> <td>positivo</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                  | Impermeabilizzazione del suolo | negativo | Aumento della dotazione di parcheggi | positivo | Aumento consumo idrico | negativo | Creazione fasce di verde di salvaguardia | positivo |
| Impermeabilizzazione del suolo           | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Aumento della dotazione di parcheggi     | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Aumento consumo idrico                   | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Creazione fasce di verde di salvaguardia | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Alternative</b>                       | Mantenimento della destinazione preesistente PRG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Disposizioni del PGT</b>              | Per il suo inserimento è necessario uno studio specifico ambientale che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con quinte perimetrali a verde; realizzazione di parcheggi a raso con materiali semipermeabili; ricreare visuali panoramiche lungo i percorsi viari e pedonali di nuova formazione. Creazione di vasca di lamina-zione per il recupero delle acque meteoriche, separazione acque bianche e nere di fognatura. |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |

**ATp1** LOCALITA' PEIA BASSA



## AREA PRODUTTIVA CONFERMATA ATp2 "Località Cà Bosio"

L'intervento riguarda un'area produttiva completamente edificata ubicata a sud dell'abitato in posizione defilata a ridosso del torrente Rino, nel PRG l'area è produttiva, il Documento di Piano propone un ampliamento dell'edificio esistente con superficie predefinita di mq. 800.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------------------------|----------|
| <b>Stato di fatto</b>                    | Area produttiva già prevista dal PRG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Vincoli</b>                           | Vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico torrente Rino art. 142 lett. c) D.L. 42/2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Previsioni del PGT</b>                | Conferma della destinazione produttiva, ampliamento predefinito di mq. 800 con altezza massima m. 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Obiettivi del PGT</b>                 | Mantenimento delle attività in essere che necessitano di ampliamento per riconversione attività                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Coerenza esterna</b>                  | Vincolo torrente Rino, e vincolo idrogeologico --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Coerenza interna</b>                  | Mancanza di fognatura --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Effetti previsti</b>                  | <table> <tr> <td>Impermeabilizzazione del suolo</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Aumento della dotazione di parcheggi</td> <td>positivo</td> </tr> <tr> <td>Aumento consumo idrico</td> <td>negativo</td> </tr> <tr> <td>Creazione fasce di verde di salvaguardia</td> <td>positivo</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                          | Impermeabilizzazione del suolo | negativo | Aumento della dotazione di parcheggi | positivo | Aumento consumo idrico | negativo | Creazione fasce di verde di salvaguardia | positivo |
| Impermeabilizzazione del suolo           | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Aumento della dotazione di parcheggi     | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Aumento consumo idrico                   | negativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| Creazione fasce di verde di salvaguardia | positivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Alternative</b>                       | Mantenimento della destinazione preesistente PRG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |
| <b>Disposizioni del PGT</b>              | <p>Per il suo inserimento è necessario uno studio specifico ambientale che integri l'impianto arboreo del lotto, una valutazione di compatibilità geologica e opere di mitigazione e compensazione con quinte perimetrali a verde; realizzazione di parcheggi a raso con materiali semipermeabili; ricreare visuali panoramiche lungo i percorsi viari esistenti.</p> <p>Autorizzazione provinciale per scarico in acqua superficiale o nel sottosuolo.</p> <p>L'ampliamento deve sorgere in aderenza all'esistente con il mantenimento dell'allineamento a nord.</p> |                                |          |                                      |          |                        |          |                                          |          |

# ATp2 LOCALITA' CA' BOSIO

Area produttiva consolidata con prescrizioni specifiche

