



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ²⁰⁰⁹

COMUNE DI CORNALBA

coordinamento e progetto

MIRIAM PERSICO ARCHITETTO
GIORGIO MANZONI ARCHITETTO
MARIO MANZONI ARCHITETTO
CAMILLA ROSSI ARCHITETTO
TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO
ALESSANDRA FROSIO INGEGNERE

geologia

STUDIO ARETHUSA



responsabile del procedimento

DOTT. SAVERIO DE VUONO

segretario comunale

DOTT. SAVERIO DE VUONO

sindaco

GEOM. LAURA BIANCHI

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera

Verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

n.

in data

n.

in data

n.

in data

n.

in data

PIANO DELLE REGOLE

norme tecniche di attuazione

COMUNE DI CORNALBA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009
PARTE III_ Piano delle Regole

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

| | | | | pagina |
|---|----|--|--------------------------------------|------------------------|
| <u>TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI</u> | | | | |
| art. | 1 | Finalità delle norme | | 5 |
| <u>capo 1 CONTENUTI</u> | | | | |
| art. | 2 | Principi | | 5 |
| art. | 3 | Ambito di applicazione | | 5 |
| art. | 4 | Elaborati del Piano di Governo del Territorio | | 5 |
| art. | 5 | Sistema Informativo Territoriale | | 5 |
| art. | 6 | Contenuti ed Elaborati del Piano delle Regole | | 5 |
| <u>TITOLO 2 LINGUAGGIO DEL PIANO</u> | | | | |
| <u>capo 1 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</u> | | | | |
| art. | 7 | St | superficie territoriale | mq 6 |
| art. | 8 | Sf | superficie fondiaria | mq 6 |
| art. | 9 | Sc | superficie coperta | mq 6 |
| art. | 10 | So | superficie occupata | mq 6 |
| art. | 11 | Sp | superficie permeabile | mq 6 |
| art. | 12 | Slp | superficie lorda di pavimento | mq 6 |
| art. | 13 | AP | aree di pertinenza | mq 7 |
| art. | 14 | V | volume | mc 7 |
| art. | 15 | H | altezza | ml 7 |
| art. | 16 | Ut | indice di utilizzazione territoriale | mq/mq 8 |
| art. | 17 | Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq 8 |
| art. | 18 | Rc | rapporto di copertura | % 8 |
| art. | 19 | Ro | rapporto di occupazione | % 8 |
| art. | 20 | Rp | rapporto di permeabilità | % 8 |
| <u>capo 2 DISTANZE</u> | | | | |
| art. | 21 | Disposizioni generali per le distanze | | 8 |
| art. | 22 | De | distacco dai fabbricati | ml 8 |
| art. | 23 | Dc | distanza dai confini | ml 8 |
| art. | 24 | Ds | distanza dalle strade | ml 9 |
| <u>capo 3 DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI</u> | | | | |
| art. | 25 | Disposizioni generali sugli interventi edilizi | | 9 |
| <u>capo 4 DESTINAZIONI D'USO</u> | | | | |
| art. | 26 | Destinazioni d'uso | | 9 |
| art. | 27 | Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio | | 10 |
| art. | 28 | Regole generali per le destinazioni d'uso | | 11 |
| <u>capo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE</u> | | | | |
| art. | 29 | Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati | | 11 |
| art. | 30 | Edilizia residenziale convenzionata | | 11 |
| art. | 31 | Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti | | 11 |

capo 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

| | | | |
|------|----|---|----|
| art. | 32 | Esecuzione delle opere di urbanizzazione | 11 |
| art. | 33 | Scomputo degli oneri di urbanizzazione | 12 |
| art. | 34 | Opere di urbanizzazione primaria | 12 |
| art. | 35 | Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria | 12 |
| art. | 36 | Opere di urbanizzazione secondaria | 12 |

TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

capo 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI

| | | | |
|------|----|---|----|
| art. | 37 | Classificazione degli ambiti | 12 |
| art. | 38 | Occupazioni del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci | 13 |

capo 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

| | | | |
|---------------------------------------|----|---|-------|
| Ambito di recupero dei nuclei storici | | | |
| art. | 39 | - tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione | CS 13 |
| art. | 40 | - modalità di intervento | 13 |
| art. | 41 | - i tipi di intervento | 13 |
| art. | 42 | - disciplina | 14 |

Ambito residenziale consolidato_ R

| | | | |
|------|----|--|-------|
| art. | 43 | - comparti residenziali di contenimento | R1 16 |
| art. | 44 | - comparti residenziali intensivi di completamento | R2 17 |
| art. | 45 | - comparti residenziali semintensivi di completamento | R3 18 |
| art. | 46 | - comparti residenziali estensivi di completamento | R4 19 |
| art. | 47 | - comparti residenziali di completamento con slp definita | R5 20 |
| art. | 48 | - comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo | R6 21 |
| art. | 49 | - comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde di rispetto | R7 22 |
| art. | 50 | - comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde privato vincolato | R8 22 |

Ambito terziario consolidato_ T

| | | | |
|------|----|--|-------|
| art. | 51 | - comparti a destinazione turistico-ricettiva soggetta a piano attuativo | T1 23 |
|------|----|--|-------|

capo 3 AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

| | | | |
|------|----|---|----|
| art. | 52 | La carta del Paesaggio | 24 |
| art. | 53 | Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico | 24 |
| art. | 54 | - Ambito boschivo | 25 |
| art. | 55 | - Aree sterili | 25 |
| art. | 56 | - Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli | 25 |
| art. | 57 | - Ambiti ed elementi del paesaggio rurale | 26 |
| art. | 58 | Le classi di sensibilità | 27 |

capo 4 AMBITI DEI SERVIZI

| | | | |
|-----------------------------|----|--|----|
| Ambiti destinati ai servizi | | | |
| art. | 59 | - aree adibite a servizi ed impianti tecnologici | 27 |

capo 5 AMBITI DELLA VIABILITA'

| | | | |
|--|----|-------------------|----|
| Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi | | | |
| art. | 60 | - definizione | 27 |
| art. | 61 | - classificazione | 28 |

TITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

| | | | |
|------|----|--|----|
| art. | 62 | Realizzazioni in corso | 28 |
| art. | 63 | Piani attuativi non attivati | 28 |
| art. | 64 | Situazioni esistenti difformi da quelle previste | 28 |
| art. | 65 | Decadenza dei vincoli preordinati all'espropri | 28 |
| art. | 66 | Deroghe | 28 |

TITOLO 5 NORME SPECIFICHE

capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

| | | | |
|------|----|--------------------------------------|----|
| art. | 67 | Ambito di applicazione e definizioni | 29 |
|------|----|--------------------------------------|----|

| | | | |
|------|----|---|----|
| art. | 68 | Parcheggi pertinenziali: quantificazione | 29 |
| art. | 69 | Parcheggi pertinenziali: reperimento | 29 |
| art. | 70 | Standard urbanistici | 29 |
| art. | 71 | Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio | 29 |
| art. | 72 | Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio. | 30 |
| art. | 73 | Incentivazione degli esercizi di vicinato | 30 |

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art.1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

capo 1 CONTENUTI

art.2 Principi

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

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

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi 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 relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

art.3 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati 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, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti 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 senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio oltre che alle disposizioni contenute nel Quadro di riferimento della Qualità paesistica che concorrono in egual alla determinazione della conformità dell'intervento.

Per gli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di trasformazione individuati negli elaborati costituenti il Documento di Piano le presenti norme sono integrate dalla specifica normativa tecnica dello stesso Documento di Piano.

Per gli interventi nelle aree e negli ambiti individuati negli elaborati costituenti il Documento di Piano le presenti norme sono integrate dalla specifica normativa tecnica.

La 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.

art.4 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 in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; 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.

art.5 Sistema informativo territoriale S.I.T.

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, 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.

art.6 Contenuti ed Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12/05.

Elaborati prescrittivi

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)

- carta degli ambiti (tavole scala 1:5000 – 1:2000 – 1:1000)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:5.000)
- carta delle classi di sensibilità paesistica (tavola scala 1:10.000)

TITOLO 2 LINGUAGGIO DEL PIANO

capo 1 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito PGT) e il Piano delle Regole operano applicando i parametri urbanistici ed edilizi che di seguito vengono definiti:

art.7 **St **superficie territoriale** **mq.****

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' 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.

art.8 **Sf **superficie fondiaria (area di pertinenza)** **mq.****

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio del singolo provvedimento del singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nella determinazione della slp 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 slp 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 più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, a cura e spese del proprietario, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

art.9 **Sc **superficie coperta** **mq.****

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati le pensiline, gli elementi decorativi e le sole terrazze aperte a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali oltre che pensiline e balconi aventi collegamenti verticali tra loro, formati da montanti in legno o simili, risultanti quali parte decorativa e architettonica dell'edificio. Gli sporti di gronda sono sempre esclusi. Gli aggetti superiori a mt. 1,50 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

art.10 **So **superficie occupata** **mq****

Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati e le piscine scoperte.

art.11 **Sp **superficie permeabile** **mq****

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

art.12 **Slp **superficie lorda di pavimento** **mq****

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti. In particolare la slp verrà così computata:

1_ al 100% la superficie di ogni singolo piano quando legittimamente edificati e accatastati, compresi i soppalchi, gli aggetti chiusi, i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici, attività produttive e commerciali e che abbiano requisiti per permanenza di persone.

2_ al 100% la superficie dei sottotetti o di parte di essi qualora abbiano i requisiti di altezza interna media quando legittimamente edificati e accatastati, o consentiti ai sensi dell'art. 1bis dell'art. 65 della l.r. 12/2005, come introdotto dalla l.r. 20/2005, dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005, capo I titolo IV della parte II, come modificato dalla l.r. 20 del 27/12/2005.

3_ al 60% per gli spazi di servizio dell'edificio, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio, qualora siano seminterrati, a condizione che l'altezza media interna, calcolata dalla quota pavimento all'intradosso della soletta portante, senza tenere conto di solette aggiunte, non sia superiore a mt. 2,30.

4_ al 60% per i sottotetti o parte di essi, ricavati sotto la copertura inclinata del fabbricato, quando accessibili e destinati a spazi tecnici a servizio dell'edificio, che abbiano una altezza massima di mt. 2,00 calcolata dalla quota di pavimento all'intradosso della struttura portante.

5_ negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

Dal computo della slp sono in generale esclusi:

- 1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
- 2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- 3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- 4) i volumi tecnici
- 5) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
- 6) porticati pubblici, logge, balconi, collegamenti verticali (scale), le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, ecc;
- 7) spazi destinati al ricovero delle autovetture, nella quantità di 1mq/10mc. di volume abitativo per le zone residenziali e nella quantità di 1mq./30mc. per la zona artigianale, calcolato con esclusione dei locali accessori (di cui ai punti 3 e 4), purché abbiano l'altezza media interna non superiore a mt.2,40. (salvo prescrizioni di maggiore altezza imposta per la prevenzione incendi) calcolata all'intradosso della soletta portante, mentre la parte eccedente tale quantità verrà calcolata in quota pari al 60%.
- 8) gli androni d'ingresso alle autorimesse se risultanti al piano interrato o seminterrato.
- 9) le intercapedini di larghezza non superiore a mt. 1,50.

art.13 **AP aree di pertinenza mq.**

Sono definite aree di pertinenza quelle fondiari e territoriali, che risultano utilizzate in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del PRG, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Un'area di pertinenza, si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico del PRG.

Il vincolo di pertinenza si mantiene per tutto il tempo del perdurare degli edifici.

art.14 **V volume mc**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. moltiplicati per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 2,90 ($V = Slp \times H$ virtuale di interpiano pari a mt. 2,90).

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

art.15 **H altezza ml**

Le altezze degli edifici costruiti in diretta adiacenza alle vie saranno misurate tra il piano di spiccatto corrispondente al marciapiede stradale in mezz'aria alla facciata, e la più alta tra le seguenti quote:

- a. intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e, se questo risultasse inclinato, dalla sua quota media.
- b. Intradosso della gronda
- c. limite terminale del parapetto pieno o attico quando sia superiore a 75 cm. Alla sua quota di estradosso

In tutti gli altri casi si assumerà come quota di spiccatto quella della livelletta del terreno naturale presa nel baricentro del massimo rettangolo circoscritto alla pianta dell'edificio.

La quota di spiccatto dovrà essere definita dall'UT mediante picchettamento in sito prima dell'inizio lavori. L'altezza massima del fronte a valle, misurata come sopra, non potrà superare per più di 2 metri (due) l'altezza di riferimento dell'ambito entro cui il manufatto ricade.

Per gli edifici di carattere produttivo e per gli impianti e attrezzature agricole, l'altezza è determinata come descritto al primo comma, tra il piano di spiccatto corrispondente al marciapiede e la più alta tra le seguenti quote:

- a. imposta delle travi trasversali o in loro assenza la quota media dell'intradosso di falda.
- b. Intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia, della stessa volta.
- c. limite terminale del parapetto pieno o attico quando sia superiore di mt. 1,50 alla quota di intradosso a).

art.16 Ut indice di utilizzazione territoriale mq/mq
Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 $Ut = S_{lp}/S_t$

art. 17 Uf indice di utilizzazione fondiaria mq/mq
Superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
All'atto del rilascio del permesso amministrativo la superficie utilizzata per il computo dell'indice Uf, deve essere esattamente definita, rimanendo vincolata, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, all'erigenda edificazione e non potrà essere utilizzata per il computo degli indici per future costruzioni limitrofe o adiacenti.

art.18 Rc/Rt rapporto di copertura %
Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta **Sc** e superficie fondiaria **Sf**.
Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta **Sc** e superficie fondiaria **St**.

art.19 Ro rapporto di occupazione %
Rapporto massimo ammesso tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf).

art.20 Ip Rapporto di permeabilità %
Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

capo 2 DISTANZE

art.21 Disposizioni generali per le distanze mt.
Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

art.22 De Distacco dai fabbricati mt.
E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta.
La distanza minima tra edifici, anche se della medesima proprietà, deve comunque corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a mt. 10,00.
Non vengono considerati distacchi i 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. Nel ambito di piano attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. In tutti i fabbricati la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo; si prescrive per gli stessi la realizzazione contemporanea con le medesime caratteristiche morfo-tipologiche e architettoniche. Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci. Il distacco tra i fabbricati non è derogabile. Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.
Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati. Prescrizioni specifiche sono possibili quando espressamente previste da prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o da previsioni di piani attuativi approvati.

art.23 Dc Distanza dai confini mt.
E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti, deve essere mantenuta una distanza minima pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00. Nell'ambito di recupero dei nuclei storici CS possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto, in misura tale da garantire la distanza minima fra i fabbricati prevista dall'articolo 22.
Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima indicata per i diversi ambiti deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli altri ambiti (ambiti

di valenza paesistica, ambiti dei servizi e ambiti della viabilità); tale distanza è derogabile solo in casi dimostrati in cui il regime proprietario dei diversi ambiti risulta lo stesso.

Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.

Prescrizioni specifiche sono possibili quando espressamente previste da prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o da previsioni di piani attuativi approvati.

art.24 Ds Distanza dalle strade mt.

E' la distanza minima, misurata a raggio in proiezione orizzontale, della sagoma dell'edificio dal ciglio stradale. Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti, deve essere mantenuta una distanza minima secondo le prescrizioni che seguono.

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a mt. 5,00.

Per quanto riguarda la distanza da strade esistenti, ove non è previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di Ambito del PGT la larghezza stradale deve essere di mt. 6,00, per cui la larghezza da computarsi al fine delle distanze solo per i nuovi fabbricati, esclusi i sopralti deve essere, partendo dalla mezzeraia stradale esistente, di mt. 3,00 più mt. 5,00. Per quanto riguarda l'Ambito dei nuclei di antica formazione la distanza dalle strade saranno quelle prescritte dalle NTA dei singoli piani esecutivi

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone destinate ad attrezzature pubbliche, il Sindaco, sentita la Commissione Paesaggio può stabilire allineamenti particolari in deroga alle distanze di cui sopra.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si dovrà attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo potrà comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato, così come individuato nel PGT per ragioni tecniche e costruttive.

Non verranno considerate ai fini del calcolo della distanza balconi aperti, gronde, pensiline, purchè la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a mt. 1,50.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2008 e 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, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2008, Dgr 31/10/2008 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

capo 3 DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI

art.25 Disposizioni generali sugli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del DPR 66/2001 T.U. e specificati dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.e i.

capo 4 DESTINAZIONI D'USO

art.26 Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private, le attrezzature pubbliche e gli impianti tecnologici. 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 d'ambito.

Per edifici destinati in tutto o in parte ad altro uso dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

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

Funzioni annesse alla residenza complementari, negozi, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio, uffici, artigianato in laboratori.

Sono consentiti edifici destinati in tutto o in parte secondo le disposizioni di ambito, ad altro uso come sotto specificato purchè tale uso non produca rumore, fumi, vibrazioni, esalazioni e scarichi nocivi o comunque non disturbi la funzione preminente della zona.

- Attività primarie. Attività agricole, esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, 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, stalle, macelli.

- Attività secondarie. Attività industriali e artigianali. Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, 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.

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di SIp, 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 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. E' ammesso il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

-Attività terziarie. Attività commerciali: centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture 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, palestre, centri fitness e wellness, bar. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, 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 di distribuzione carburante, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici.

| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | NON AMMESSA |
|------------------------|--|-------------|
| Residenza | Residenza | |
| Attività primarie | Agricoltura | |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | |
| | Depositi e magazzini | |
| Attività terziarie | Ricettivo | |
| | Artigianato di servizio | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | |
| | Centro Commerciale | |
| | Commercio ingrosso | |
| | Uffici direzionali | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | |
| | Impianti tecnologici | |

Tabella "destinazioni d'uso non ammesse"

art.27 Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio.

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi.

Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze, subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.

Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

| | |
|--|--|
| Residenze | 30% della slp |
| Artigianato di servizio, attività ricettive sino a 250 mq.SIp e uffici sino a mq. 250 slp in edifici plurifunzionali | 30% della slp |
| Esercizi di vicinato | 30% della slp |
| Commercio ingrosso | 30% della slp |
| Insedimenti produttivi | 30% della slp |
| Servizi con slp inferiore a 400 mq | 30% della slp |
| Attività direzionali e ricettive, Servizi con slp superiore a 400 mq | 100% della slp |
| Media struttura di vendita | 100% della slp, di cui almenola metà aperta al pubblico |
| Grande struttura di vendita | 100% della slp, di cui almenoi tre quarti aperti al pubblico |

art.28 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 dagli stessi prevista.

Nel garantire la frammistione 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.

Inoltre dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

capo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE**art.29 Piani Attuativi e interventi edilizi**

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria adeguamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00 (500,00 per i nuclei antichi); nuova edificazione di insediamenti artigianali di slp maggiore a mq. 500,00. Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 5 capo1. Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione e gli 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.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni di slp complessiva non superiore a mq. 500,00 (se non diversamente specificato) per i quali sarà prescritto il rilascio del "permesso di costruire convenzionato".

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 34, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art. 32. Per gli interventi di riqualificazione e/o ampliamento (anche con cambio di destinazione d'uso) sugli edifici residenziali, sulle abitazioni ed edifici rurali e sui fabbricati di servizio, esterni al centro edificato, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.34 saranno a totale carico dei proprietari.

art.30 Edilizia residenziale convenzionata

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

-Nuclei di antica formazione: gli interventi che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 500,00 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

-Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 1000,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire parametri e criteri per la determinazione dei prezzi degli immobili e dei canoni degli stessi e periodicamente ad aggiornarli.

art.31 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (così come definiti ai sensi del titolo IV capo I dell'art. 1bis dell'art. 63 della l.r. 12/2005, come introdotto e sostituito dalla l.r. 20/2005), è disciplinato dagli art. 63 e art. 64 del titolo IV capo I dell'art. 1bis dell'art. 63 della l.r. 12/2005, come introdotto e sostituito dalla l.r. 20/2005

capo 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE**art.32 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 e non diversamente disciplinate.

art.33 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale 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 di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, 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.

art.34 Opere di urbanizzazione primaria

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a. Strade.
- b. Spazi di sosta o di 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 e infrastrutture.
- g. Pubblica illuminazione.
- h. Spazi di verde attrezzato.
- i. Le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. (Decreto Ronchi D.Lgs 22/1997 art. 58)
- m. Assimilabili

art.35 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree in proprietà o in uso pubblico 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.

art.36 Opere di urbanizzazione secondaria

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i. Asili nido e scuole materne.
- j. Scuole dell'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

TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

capo 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI

art.37 Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

 AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R) - Residenza

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione

CS

Ambito residenziale consolidato

- tessuto urbano consolidato residenziale

- comparti residenziali di contenimento

R1

- comparti residenziali di completamento intensiva

R2

- comparti residenziali di completamento semintensiva

R3

- comparti residenziali di completamento estensiva

R4

- comparti residenziali di completamento con slp definita

R5

- comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo

R6

- comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde di rispetto

R7

- comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde privato vincolato

R8

AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie
Ambito terziario consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo

- comparti a destinazione turistica-ricettiva soggetti a piano attuativo

T1

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Ambito boschivo
- Aree sterili
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli
- Ambiti ed elementi del paesaggio rurale

AMBITI DEI SERVIZI

- aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

AMBITI DELLA VIABILITA'

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

art.38 Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci

Deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa riferimento alla legislazione vigente.

capo 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

art.39 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

Il PGT individua inoltre edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici che per caratteristiche morfologiche sono assimilabili a quelli ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei storici e sono quindi assoggettati alle stesse prescrizioni (modalità e tipi d'intervento) di cui agli articoli 40 e 41 delle presenti norme.

art.40 Modalità di intervento

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 "permesso di costruire convenzionato". Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

art.41 Tipi di intervento

Al fine di consentire nell'ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni zona un coerente tipo di intervento che garantisca la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza.

Il punto di partenza nella regolamentazione delle metodologie di intervento è stato, come è ovvio, il testo della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005 che definisce e descrive 6 casi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

A seguito delle operazioni di analisi e rilievo sopradescritte, e in continuità con le norme tecniche vigenti si è ritenuto opportuno aggiungere due tipi di intervento non contemplati dalla normativa regionale ma adatti alla realtà di Cornalba.

Questi si configurano come declinazioni più permissive degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e si nominano:

- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma

Questi tipi di intervento, pur conservando le caratteristiche essenziali del manufatto, consentono alcune operazioni tipiche della ristrutturazione edilizia, offrendo più elasticità soprattutto negli spazi interni.

art.42

Disciplina

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti

comunalmente vigenti;

b) Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, nonché l'accorpamento di parti di più unità immobiliari senza dar corso ad aumento delle stesse; sono di manutenzione straordinaria le opere volte all'applicazione delle prescrizioni contenute nel R.E. capitolo "EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a:

_ efficienza energetica degli impianti

_ utilizzo fonti di energia rinnovabili

re _ **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

rce _ **interventi di risanamento conservativo esterno** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare le facciate esterne e le coperture.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Sono ammesse le modifiche alle facciate, ove necessario, atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse.

b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde. con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoiluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;

L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

rce _ **interventi di risanamento conservativo della sagoma** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo della sagoma sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti e, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

ri _ **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

ru _ **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ne _ **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Le definizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già rilasciate dall'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del PGT, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

In relazione al tipo di intervento assegnato, si potrà corredare il progetto da ulteriori indagini e documenti volti a rappresentare una situazione conoscitiva in parte aggiornata rispetto a quella contenuta nel Piano. Nel caso in cui il nuovo corredo documentale venga ritenuto coerente con la metodologia di analisi adottata dal Piano, nonché corretta nei suoi contenuti, i nuovi dati conoscitivi costituiranno aggiornamento della Piattaforma informatica del Piano. Ove tale aggiornamento configuri revisioni della disciplina delle presenti NTA la stessa struttura gestionale individuata dall'Amministrazione Comunale proporrà al Responsabile del Procedimento edilizio la motivata riattribuzione del tipo di intervento, su cui esprime specifico parere la preposta Commissione del Paesaggio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ambito consolidato nuclei di antica formazione CS | | | |
|--|-----------------------------------|-------|--|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |
| Rc | rapporto di copertura | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T + box interrati |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T – box interrati |
| | altezza | mt | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ambito consolidato nuclei di antica formazione CS | | | |
|--|--|--|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X (PIANO ATTUATIVO oltre 500 mq. slip) | |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | X | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.43 - **comparti residenziale di contenimento** **R1**

Il PGT individua i comparti edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede il contenimento mediante cioè interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

In tale comparto non sono ammessi ampliamenti ne nuove costruzioni.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziale di contenimento R1 | | | |
|--|-----------------------------------|-------|--|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |
| Rc | rapporto di copertura | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T + box interrati |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T – box interrati |
| H | altezza | mt | pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziale di contenimento R1 | | | |
|--|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
Tessuto urbano consolidato residenziale

art.44 - **comparti residenziali intensivi di completamento R2**

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere intensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali intensivi di completamento R2 | | | |
|--|-----------------------------------|-------|------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,40 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 30 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 70 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 30 % |
| H | altezza | mt | 6,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali intensivi di completamento R2 | | | |
|--|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | X | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
Tessuto urbano consolidato residenziale

art.45 - **comparti residenziali semi-intensivi di completamento R3**

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere semi-intensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali semi-intensivi di completamento R3 | | | |
|---|-----------------------------------|-------|------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,33 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 30 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 70 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 30 % |
| H | altezza | mt | 6,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali semi-intensivi di completamento R3 | | | |
|---|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | X | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
Tessuto urbano consolidato residenziale

art.46 - **comparti residenziali estensivi di completamento R4**

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere estensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti inediti mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali estensivi di completamento R4 | | | |
|--|-----------------------------------|-------|------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,23 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 30 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 70 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 30 % |
| H | altezza | mt | 6,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali estensivi di completamento R4 | | | |
|--|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | X | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.47 - **comparti residenziali di completamento con slp definita R5**

Il PGT individua lotti di terreno ineditati per i quali viene definita una slp definita in ragione della sostenibilità preventiva dell'intervento nel contesto ambientale nel quale si va ad inserire oltre che alla compatibilità e alla coerenza in termini di tipologie insediative con l'intorno. Gli interventi vanno eseguiti in un unico intervento.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali di completamento con slp definita R5 | | | |
|--|-----------------------------------|-------|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | Slp definita |
| Rc | rapporto di copertura | % | 30 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 70 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 30 % |
| H | altezza | mt | 6,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali di completamento con slp definita R5 | | | |
|--|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | X | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.48 - **comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo R6**

Il PGT individua i comparti non edificati, soggetti a piano attuativo. Gli stessi sono normati da indici urbanistico-edilizi specifici e sono sottoposti alla procedura del Piano attuativo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo R6 | | | |
|---|-----------------------------------|-------|------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,16 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 30 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 70 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 30 % |
| H | altezza | mt | 6,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo R6 | | | |
|---|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | >50% | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Artigianato di servizio | | X |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | X | |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

Ambito residenziale consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.49 - **comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde di rispetto R7**

Sono le aree destinate dalla pianificazione comunale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana.

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana. Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree. Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e conseguentemente compatibili con le prescrizioni contenute nei Piani di indirizzo.

A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per tale comparto riconosciute e sotto individuate:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | | | |
|---|-----------------------------------|-------|------------|
| comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde di rispetto R7 | | | |
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,00 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 0 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 0 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 100, % |
| H | altezza | mt | - |

Ambito residenziale consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.50 - **comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde privato R8**

Il PGT individua i comparti inedificati: sono così classificati le pertinenze del tessuto urbanizzato e gli elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il PGT prevede sistemazioni a giardino e comunque con l'obiettivo di filtrare il sistema della naturalità e quello urbanizzato. Sono consentite la formazione di strade e accessi (anche carrali) a servizio del fabbricato rispetto a cui l'ambito costituisce pertinenza.

A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per tale comparto riconosciute e sotto individuate:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | | | |
|---|-----------------------------------|-------|------------|
| comparti residenziali di salvaguardia ambientale – verde di rispetto R8 | | | |
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,00 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 0 % |
| Ro | Rapporto di occupazione | % | 0 % |
| Ip | Rapporto di permeabilità | % | 90, % |
| H | altezza | mt | - |

Ambito terziario consolidato
tessuto urbano consolidato residenziale

art.51 **-comparti a destinazione turistico ricettiva soggetta a piano attuativo T1**

Il PGT individua i comparti non edificati con destinazione turistico-ricettiva.

Gli stessi sono normati da indici urbanistico-edilizi specifici e sono sottoposti alla procedura del Piano attuativo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti a destinazione turistica ricettiva soggetta a piano attuativo T1. | | | |
|--|-----------------------------------|-------|------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,40 mq/mq |
| Rc | rapporto di copertura | % | 40 % |
| H | altezza | mt | 8,50 mt |

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

| AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti a destinazione turistica ricettiva soggetta a piano attuativo T1. | | | |
|--|--|---------|-------------|
| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | AMMESSA | NON AMMESSA |
| Residenza | Residenza | | X |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria e artigianato | | X |
| | Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01 | | X |
| | Depositi e magazzini | | |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Artigianato di servizio | | |
| | Esercizio di vicinato (<250,00 mq.) | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) | | X |
| | Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.) | | X |
| | Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.) | | X |
| | Centro Commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| Attrezzature pubbliche | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |

art. 52 **La carta del paesaggio**

Il Piano di Governo del Territorio promuove la valorizzazione e la tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale attraverso adeguati strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni edilizie e territoriali.

A tale scopo il Piano di Governo del Territorio integra i contenuti elaborati nella **Carta del Paesaggio**, un insieme di documenti descrittivi ed interpretativi del paesaggio di Cornalba finalizzati alla verifica degli impatti determinati dalle trasformazioni territoriali.

Essa è costituita dai seguenti elaborati:

- tavola dell'uso del suolo
- tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
- tavola delle classi di sensibilita'
- relazione descrittiva

art. 53 **Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico**

La Tavola degli Ambiti del Piano delle Regole articola il sistema di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, riconosciuto nella Carta del Paesaggio, nei seguenti ambiti oggetto di specifiche disposizioni:

- Ambito boschivo
- Aree sterili
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli
- Ambiti ed elementi del paesaggio rurale

Tali ambiti descrivono il sistema portante del paesaggio locale ma esprimono, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agro-silvo-pastorale, compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Fatta salva la disciplina dei diversi Ambiti le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrato sono disciplinati dalle normative sovraordinate; qualora consentiti è obbligatorio ripristinare la morfologia e l'idrografia del terreno come prima dell'intervento.

E' ammesso l'utilizzo ad uso residenziale per Abitazioni e attrezzature rurali e per Fabbricati di servizio negli ambiti definiti come "Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli" anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio e secondo le disposizioni e le prescrizioni contenute nell'art.56 che segue.

E' sempre ammesso l'utilizzo ad uso turistico-ricettivo per Abitazioni e attrezzature rurali e per Fabbricati di servizio negli ambiti definiti come "Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli" e "Ambiti ed elementi del paesaggio rurale" anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio e secondo le disposizioni e le prescrizioni contenute negli art.56 e art.57 che seguono.

L'atto d'obbligo di cui sopra, registrato e trascritto a cura dei richiedenti, deve prevedere:

- Le modalità dell'intervento di recupero dei volumi esistenti con esclusione delle costruzioni accessorie o precarie e di quelle in contrasto con l'ambiente e il progetto di sistemazione delle aree scoperte;
- Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale;
- I tempi di attuazione;
- L'assunzione dell'obbligo di conservare gli equilibri agricoli e naturali del fondo;
- L'assunzione dell'obbligo di incentivare e promuovere, nella parte di fondo non interessata dalla trasformazione generata dal cambio di destinazione d'uso, l'attività agro-silvo-pastorale anche consentendo la gestione a soggetti diversi dal proprietario.
- La determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- Le sanzioni in caso di inadempimento, commisurate all'importanza dello stesso.

E' sempre ammessa l'edificazione, sui fondi sprovvisti di tali manufatti, di ricoveri per attrezzi e affini connessi con la conduzione del fondo, Detti manufatti avranno una superficie coperta massima di mq. 18,00, con un'altezza massima di ml. 2,50 del fronte verso valle, e potranno essere edificati su fondi aventi superficie continua di almeno mq. 3.000 nel Sistema delle aree di valore Paesaggistico Ambientale ed Ecologico ad eccezione degli Ambiti boschivi e corridoi ecologici dove i fondi devono avere una superficie di almeno mq. 10.000.

Il manufatto dovrà accordarsi con il luogo nel quale va ad inserirsi e deve sottostare a parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

La costruzione dei ricoveri di cui sopra non dovrà comportare interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno (sbancamenti, terrapieni, strade di accesso, e simili) che non siano strettamente necessari alla realizzazione dei manufatti medesimi. Tali interventi dovranno comunque essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto.

Alla domanda di autorizzazione edilizia per ricoveri di cui sopra dovrà essere allegata una relazione che specifichi il previsto utilizzo dell'area alla quale è riferito, con indicazioni sulle colture presenti e da realizzare, compresa ogni opera di recupero ambientale ed agricolo.

Nell'ambito delle aree facenti parte del patrimonio e del demanio comunale a quota altimetrica inferiore a mt 1.200,00 slm, oltre a quanto previsto dalla L.R. 93/80 e smi, è consentita la realizzazione di edifici di servizio alla conduzione dei pascoli e dei boschi in numero non superiore a tre per l'intera area di proprietà comunale e della slp non superiore a 100,00 mq ciascuno e da utilizzarsi come ricoveri temporanei per gli addetti, come siti di rifugio per escursionisti e punti di soccorso d'emergenza e di intervento antincendio.

Le domande potranno essere presentate sia da imprenditori agricoli che da proprietari ed utilizzatori del fondo a qualunque titolo, allegando in tal caso l'esplicito consenso del proprietario dell'area.

Nel caso di uso improprio, il Sindaco potrà decretare l'immediata demolizione del manufatto a cura e spese del proprietario.

Il Sindaco potrà altresì ordinare la demolizione delle strutture precarie non conformi alle caratteristiche sopradescritte, ovvero il loro adeguamento funzionale e/o la ricostruzione con le stesse dimensioni sopra indicate.

Non sono mai consentiti insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.

SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

art. 54 - **Ambito boschivo**

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua il perimetro delle aree boschive, tipico paesaggio prealpino

I boschi di Cornalba ricoprono gran parte della superficie del territorio comunale ed in particolare quella dei versanti montani, realizzando un'importante riserva di naturalità ed accogliendo forme di economia forestale marginali.

Il Piano di Indirizzo Forestale elaborato dalla Comunità Montana Valle Brembana per la Val Serina, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale così come definito dal PIF stesso.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- Nuove costruzioni e opere di urbanizzazione
- La formazione di nuove strade se non a servizio di attività agro-silvo-pastorali e comunque previa autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 e approvazione regionale.
- La realizzazione di serre.
- L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La realizzazione di recinzioni.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- Piscine

SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

art. 55 - **Aree sterili**

Il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua il perimetro delle aree sterili. Le aree sterili di Cornalba ricoprono le sommità dei rilievi ricadenti all'interno del territorio comunale ed in particolare quelle del versante montano che si articolano in un interessante sistema di pareti rocciose che prospettano sull'abitato evengono coronate a nord-est dal gruppo dell'Alben (mt. 2019)

Sono ammessi:

- La manutenzione ordinaria volta alla tenuta in sicurezza dei luoghi

Non sono ammessi:

- Qualsiasi manufatto o opera accessoria
- Opere di urbanizzazione
- La formazione di percorsi
- Movimenti terra e
- L'apertura di cave

SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

art. 56 - **Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Prati pascoli**

Il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le porzioni residuali dei prati pascoli, un sistema di pianori pascolo che degradano da nord verso sud, un tempo molto più diffusi lungo i versanti coltivati, classificati come "ambito del paesaggio agrario tradizionale – prati pascoli".

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti geomorfologici realizzati dalle tecniche di coltivazione e sistemazione dei versanti agricoli, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

Il sistema riconosciuto deve essere mantenuto per conservare l'equilibrio idrogeologico dei versanti oltre che per consentire l'attività agricola compatibile.

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti riconosciuti richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, oltre all'attività agricola, iniziative finalizzate all'uso residenziale, turistico-ricettivo e ricreativo-didattico di tali aree vista la loro riconosciuta vocazione a tale destinazione.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività turistica-ricettiva in forma anche di singole iniziative private secondo la tipologia della baita & breakfast cioè la trasformazione di edifici sparsi a carattere rurale di montagna recuperandoli, secondo la formula di alloggio turistico basata su letto e prima colazione;
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- L'attività ricreativo-didattica in forma di fattorie didattiche.
- Interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- Ampliamento una tantum diffuso pari al 20% della slp esistente alla data di adozione del PGT.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità dei suoli e dei terrazzamenti.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in accordo con la naturalità dei luoghi.
- percorsi e accessi (anche carrali) che non comportino scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- piscine scoperte pertinenziali della superficie massima di mq. 50,00 solo nel caso in cui non comportino operazioni di livellamento del terreno mediante sbancamenti e riporti.
- Interventi di riqualificazione delle pertinenze all'edificato in misura non superiore a 10 volte la slp dell'intervento stesso.

Non sono ammessi:

- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso e/o un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 34 delle NTA del PdR, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art. 32 delle NTA del PdR.

E' fatto inoltre obbligo per ogni singolo intervento la dimostrazione in tema di sostenibilità ambientale e nello specifico in tema di risparmio energetico e edilizia bio -climatica secondo criteri articolati dal Regolamento Edilizio, intesa come compatibilità ambientale e paesaggistica e di autosufficienza in tema di approvvigionamento energetico.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono comunque ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio oltre che i permessi di enti sovraordinati.

Tali trasformazioni sono subordinate alla stipula di un apposito atto d'obbligo così come esplicitato nell'art.53

SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

art. 57 - **Ambiti ed elementi del paesaggio rurale**

Il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le porzioni residuali del paesaggio rurale, un tempo molto più diffusi lungo i versanti coltivati, classificati come "ambito del paesaggio rurale". Gli stessi sono presenti in alta quota e talvolta presentano il carattere di pascoli.

Il territorio agricolo di Cornalba, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema agricolo. Gli "Ambiti ed elementi del paesaggio rurale" si collocano prevalentemente sui versanti interposti tra aree già di pascolo e le superfici boscate.

Si tratta per lo più di aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti geomorfologici realizzati delle tecniche di coltivazione e sistemazione dei versanti agricoli, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

Il sistema riconosciuto deve essere mantenuto per conservare l'equilibrio idrogeologico dei versanti oltre che per consentire l'attività agricola compatibile.

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti riconosciuti richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, oltre all'attività agricola, iniziative finalizzate all'uso, turistico-ricettivo e ricreativo-didattico di tali aree vista la loro riconosciuta vocazione a tale destinazione.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività turistica-ricettiva in forma anche di singole iniziative private secondo la tipologia della baita & breakfast, cioè la trasformazione di edifici sparsi a carattere rurale di montagna recuperandoli, secondo la formula di alloggio turistico basata su letto e prima colazione;
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- L'attività ricreativo-didattica in forma di fattorie didattiche.
- Interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità dei suoli e dei terrazzamenti.
- Interventi di riqualificazione delle pertinenze all'edificato in misura non superiore a 10 volte la slp dell'intervento stesso.

Non sono ammessi:

- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- piscine scoperte pertinenziali
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in accordo con la naturalità dei luoghi.
- percorsi e accessi (anche carrali) che non comportino scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso e/o un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 34 delle NTA del PdR, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art. 32 delle NTA del PdR.

E' fatto inoltre obbligo per ogni singolo intervento la dimostrazione in tema di sostenibilità ambientale e nello specifico in tema di risparmio energetico e edilizia bio -climatica secondo criteri articolati dal Regolamento Edilizio, intesa come compatibilità ambientale e paesaggistica e di autosufficienza in tema di approvvigionamento energetico.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono comunque ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio oltre che i permessi di enti sovraordinati.

Tali trasformazioni sono subordinate alla stipula di un apposito atto d'obbligo così come esplicitato nell'art.53.

Art.58 Le Classi di Sensibilità

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, approvate con Delibera di Giunta Regionale l'8 novembre 2002, costituisce il riferimento individuato sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica

Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle vulnerabilità degli ambiti considerati. I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti negli ambiti 3, 4 e 5, rispettivamente corrispondenti alle Classi di Sensibilità Media, Alta e Molto Alta, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio che condurrà l'analisi secondo le disposizioni del Dgr 8 novembre 2002 – n° 7/110 45 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

capo 5 **AMBITI DEI SERVIZI**

Ambiti destinati ai servizi

art.59 Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici

Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

Capo 6 **AMBITI DELLA VIABILITA'**

Art.60 Definizione

L'ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

Art.61 **Classificazione delle strade**

Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quando previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)".

Quanto previsto dal Regolamento Viario e recepito dal PGT in tema di strade, è da ritenersi valido solo per le strade pubbliche, ad uso pubblico o destinate a servizi.

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano

Categoria E – strade di quartiere

Categoria EF – strade interzonali

Categoria F – strade locali

strade locali

strade locali residenziali

strade locali a pedonalità privilegiata

Ambito extraurbano

Categoria C – strade extraurbane secondarie

Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)

Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

TITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

art.62 **Realizzazioni in corso**

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.

Art.63 **Piani attuativi non attivati**

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia (art. 48 - R6_ comparti residenziali di espansione soggetti a piani attuativi e art. 51 -comparti a destinazione turistico ricettiva soggetta a piano attuativo T1) gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente e confermati dal presente. Le prescrizioni previste per le suddette aree trovano evidenza nel presente documento agli art. 48 e 51.

art.64 **Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente 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 slp 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. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

art. 65 **Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio**

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina sarà la seguente:

- all'interno del perimetro del centro edificato saranno ammessi interventi di ristrutturazione senza modifica della destinazione d'uso;

- all'esterno del perimetro del centro edificato saranno ammesse le destinazioni Agricole (A), con possibilità di realizzare unicamente la residenza al servizio dell'azienda agricola. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità della residenza è di Ha.6.

Computando gli edifici già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.

altezza massima: 7,00 mt.

distanza minima dai confini: 10,00 mt.

Il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 93/80 legislazione vigente.

Sono vietate le altre destinazioni.

art.66 **Deroghe**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

TITOLO 5 NORME SPECIFICHE

capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

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

Si intendono confermate le medie strutture di vendita con superficie di vendita (compresa tra mq. 251 e mq. 2500) presenti sul territorio comunale o medie strutture di vendita convenzionate alla data del 31.12.2008.

art.67 Ambito di applicazione e definizioni

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

esercizi di vicinato - esercizi sino a 250 mq di superficie di vendita;
medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 251 e mq. 600;
medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 2500;
grandi strutture di vendita di rilevanza - più di 2500 mq sv.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

art.68 Parcheggi pertinenziali: quantificazione

Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

per gli esercizi di vicinato 30% della slp,
per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;
per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperto al pubblico;
per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, (come per la residenza e l'industria).

art.69 Parcheggi pertinenziali: reperimento

Le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi: per gli esercizi di vicinato dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione; per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di slp, per tutti i cambi di destinazione e per i cambi di tipologia commerciale per i quali sia prescritta una maggiore dotazione.

art.70 Standard urbanistici

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio
Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)
Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).
Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

art.71 Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Per le medie strutture di vendita al di sotto dei 600 mq il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto dal PGT. Per le medie strutture di vendita oltre i 600 mq è sempre necessario il piano attuativo. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Titolo 2 capo 2 "Edilizia Bioclimatica e risparmio energetico" delle Nta del Piano delle Regole. Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui all'art. 38 comma 4 del Reg. Regionale 21.7.2000 n.3, (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma. La dichiarazione dovrà essere contro firmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

art.72 **Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.**

Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard. Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione. Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali.

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente titolo delle Nta, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli altri Titoli delle Nta.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia e settore merceologico sono consentiti nel rispetto delle tabelle dei singoli ambiti.

art.73 **Incentivazione degli esercizi di vicinato**

Per l'apertura di nuove attività relative agli esercizi di vicinato, secondo un ordine di priorità territoriale stabilito dall'Amministrazione e in relazione ad un "Regolamento" che dovrà essere redatto, è previsto un contributo "una tantum" pari al canone di locazione annuale fino ad un limite che sarà stabilito nel "Regolamento".