



COMUNE DI

ALBAREDO PER SAN MARCO

PGT

Piano di Governo del Territorio

Anno 2010

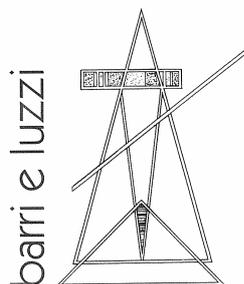
PIANO DELLE REGOLE

PdR 01

RELAZIONE e NORME

Adozione	Deliberazione C.C. n. °.....del.....
Approvazione	Deliberazione C.C. n. °.....del.....
Pubblicazione	Pubblicazione B.U.R.L. n. °.....del.....

Il Progettista



**progettazione edilizia
architettura d'interni**

barri roberto architetto
luzzi ugo geometra
luzzi luciana architetto
23018 Talamona (So) - Via Cusini, 25B
Tel. 0342.67.06.96 - Fax 0342.67.37.38
E-Mail: info@barrieluzzi.it

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento

Indice

Art. 1	- Natura e contenuti del piano delle regole.	4
Art. 2	- Modalità di attuazione	6
Art. 3	- Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità	7
Art. 4	- Definizioni - St-Sf-Slp	8
Art. 5	- Indici e parametri It-Ut-If-Uv-V-Sc-Rc-He-Pp-Sd-Distanze Strade	10
Art. 6	- Edificio esistente - Ricostruzione	16
Art. 7	- Edificio accessorio	17
Art. 8	- Edificio accessorio interrato	18
Art. 9	- Accessori in ambiti agricoli o Verde Privato	19
Art. 10	- Tipi di intervento.....	19
Art. 11	- Destinazioni d'uso	20
Art. 12	- Mutamento delle destinazioni d'uso di immobili.....	21
Art. 13	- Dotazioni di standard	21
Art. 14	- Criteri di perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi	22
Art. 15	- Criteri di premiali	23
Art. 16	- Centri ed insediamenti storici.....	26
Art. 17	- Ambiti residenziali	28
Art. 18	- Ambiti Agricoli	30
Art.18.1	- Ambiti Agricoli normali – campagna di Albaredo.....	31
Art.18.2	- Ambiti Agricoli di tutela - maggenghi.....	34
Art.18.3	- Ambiti Agricoli di valore paesaggistico-ambientale - alpeggi.....	36
Art. 19	- Ambiti turistici e agrituristici, elementi del culto	37
Art. 20	- Parco eolico.....	39
Art. 21	- Vincoli, limitazioni e rispetti	39
Art. 22	- Aree non soggette a trasformazione.....	43
Art. 23	- Oneri di compensazione ambientale	43
Art. 24	- Muri di sostegno delle terre e recinzioni.....	43
Art. 25	- Parcheggi Pubblici.....	45

Art. 1 - Natura e contenuti del piano delle regole.

1. Il Piano delle Regole, in conformità ai disposti di cui alla L. 12/2005, disciplina le scelte urbanistico-insediative enunciate nel Documento di Piano, secondo lo schema seguente:

a) stabilisce le disposizioni cartografiche e normative che regolano le trasformazioni:

- nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio;
- nelle aree residenziali, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
- nelle aree rurali, distinguendo:
 - le aree agricole normali
 - le aree agricole di tutela
 - le aree agricole di valore paesaggistico-ambientale
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

b) definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:

- le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
- i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
- i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
- le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;

c) si correla al PdS per il principio della perequazione urbanistica;

d) assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per la ammissibilità e le caratteristiche degli interventi;

- e) rende cogenti le prescrizioni sui singoli progetti, emanate dal Responsabile del Servizio competente, ritenendole specifiche puntuali finalizzate all'ottenimento della miglior qualità degli interventi rispetto al contesto;
- f) non opera sugli ambiti soggetti a Piano Attuativo e Programma Integrato d'Intervento.

2. Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

3. La facoltà di deroga è limitata alla realizzazione o modifica di opere pubbliche, o private ma di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 765 del 06 agosto 1967.

4. Gli indici stabiliti dal piano operano dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e ricostruzione, il rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse.

5. Il Piano delle Regole vige a tempo determinato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/05.

6. Ai sensi della L.R. 12/2005 durante l'iter di approvazione del PdR, per ogni attività in contrasto con le norme dello strumento in adozione, vige il regime di salvaguardia come regolato dalla Legge n. 1902 del 03 novembre 1952, dalla Legge n. 517 del 05 luglio 1966, dalla Legge 765 del 06 agosto 1967 e dalla Legge n. 291 del 01 giugno 1971.

7. A seguito dell'entrata in vigore del PGT e del PdR le norme e disposizioni del PRG decadono integralmente.

8. I Permessi di Costruire, le Autorizzazioni, le DIA anteriori all'adozione del PdR sono regolari fino alla validità del provvedimento stesso, comprendendo in tale categoria, i P.C. rilasciati o le DIA assentite, per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori.

9. Le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo, regolarmente stipulati, mantengono la loro efficacia fino a decorrenza dei termini di validità.

10. Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. 12/2005 sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati anteriormente all'adozione del PdR.

Art. 2 - Modalità di attuazione

1. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

2. In situazioni di particolare complessità funzionale, e/o architettonica, e/o paesaggistico ambientale, il piano è attuato attraverso piano urbanistico attuativo. E' sempre facoltà del cittadino proporre istanza di Programma Integrato d'Intervento ai sensi degli artt. 87 ÷ 93 della L.R. 12/2005.

3. Nelle situazioni di cui al comma 2, relative ad aree di contenuta dimensione, può essere altresì previsto dalle tavole di piano o proposto dai privati o dal Comune, l'intervento edilizio unitario, consistente in un unico progetto edilizio esteso all'area di particolare complessità.

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo di:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi compresi i parcheggi, entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire e, comunque, prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previste, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- estensione dell'intervento all'intera area soggetta a intervento edilizio unitario, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralci;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

4. E' consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare in riferimento alla normativa statale Legge n. 16 del 18 aprile 1962 e successive modifiche e integrazioni;

5. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono consentite distanze tra fabbricati inferiori a quelle di norma, con un minimo di 10 m. ove almeno uno dei fronti sia finestrato, e verso i confini con spazi pubblici, ove lo richieda una migliore organizzazione morfologica e funzionale degli interventi.

6. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3, l'individuazione delle aree per servizi pubblici prevista dalle tavole di piano costituisce impostazione generale da assumere come riferimento per la progettazione che potrà perfezionare motivatamente l'assetto urbanistico di piano.

Art. 3 – Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità. Trasferimento diritti edificatori

- Per ogni Pratica Edilizia in cui vi è impiego di aree territoriali o fondiari, il proprietario, mediante atto di ricognizione, deve individuare le aree pertinenti,

costituendo un vincolo che impedisca un successivo impiego della capacità edificatoria.

- E' ammessa la trasferibilità di diritti edificatori fino al raggiungimento degli indici massimi indicati per singolo ambito (If2).

Entrambi i vincoli sono da trascrivere sul *Registro Comunale delle Cessioni dei Diritti Edificatori* e vanno indicati sui rispettivi CDU. Il "Registro Comunale" deve pertanto essere costantemente aggiornato e pubblico.

La verifica degli indici urbanistici, per lotti parzialmente edificati, si determinano escludendo l'area asservita all'epoca dell'edificazione. Sulla rimanente superficie si applicano gli indici e i parametri previsti nel PdR.

In assenza di specifico vincolo di pertinenza, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume o la SLP esistenti per gli indici urbanistici del PGT rispetto all'ambito di appartenenza.

Per gli edifici realizzati anteriormente al 06 agosto 1967, ai fini della determinazione dell'area asservita, si esclude l'area compresa in una poligonale chiusa costruita con linee parallele al perimetro dell'edificio esistente poste ad una distanza di mt 1.50.

Art. 4 - Definizioni.

1. **St - Superficie territoriale (mq):** è l'area delimitata da un ambito di trasformazione urbanistica subordinato a piano attuativo, comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sono da escludere le strade pubbliche esistenti, eventuali aree demaniali di corsi d'acqua; sulla St si applicano gli indici It e Ut.

La superficie territoriale si determina mediante rilievo topografico.

2. **Sf - Superficie fondiaria (mq):** è un'area individuata nel piano a destinazione omogenea, il cui intervento edilizio non è subordinato a piano attuativo. Va misurata al netto delle aree per le urbanizzazioni e delle strade esistenti o previste dal piano di interesse pubblico.

La superficie territoriale si determina mediante rilievo topografico.

3. **SLP - Superficie Lorda di Pavimento (mq):** è la somma delle superfici dei singoli piani, al lordo delle murature perimetrali. Le pareti possono convenzionalmente essere considerate di cm 30 se realizzate in conformità alle LR n. 39 del 21.12.2004 o non conteggiate in conformità alla LR n. 33 del 28.12.2007 art.12.

Fermo restando il computo di cui sopra, seguono delle precisazioni differenti per edilizia residenziale ed edilizia non residenziale.

Nella SLP residenziale sono computati:

- a. ogni piano abitabile inclusi soppalchi, piani seminterrati o interrati se adibiti per residenza e/o attività con permanenza di persone;
- b. La superficie degli aggetti chiusi su tutti i lati;
- c. La superficie, oltre il 20% della SC del fabbricato principale, per gli aggetti e portici aperti.

Sono esclusi dal conteggio della SLP residenziale:

- a. le superfici destinate a strutture per il risparmio energetico come pannelli solari, sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati negli edifici, tetti verdi, serre bioclimatiche opportunamente orientate e strutturate, teleriscaldamento, manufatti per il risparmio dei consumi idrici;
- b. i balconi permanentemente aperti e le pensiline, fino ad una sporgenza massima di mt. 1.80, gli sbalzi eccedenti sono da conteggiarsi per la parte eccedente;
- c. gli elementi di arredo delle coperture piane purchè vi sia l'esclusione della permanenza di persone;
- d. i piani interrati e/o seminterrati, e comunque tutti i locali che per caratteristiche o destinazione d'uso escludono la permanenza di persone

- quali depositi condominiali, spazi per impianti tecnologici, vani sgombero e cantine;
- e. i sottotetti purchè con altezza media ponderale interna non superiore a mt. 2.00 e minima inferiore a mt. 1.40;
 - f. i volumi tecnici soprastanti l'ultimo piano abitabile quali vani scale per accesso alla copertura o al piano sottotetto non abitabile, vani ascensori, vani per l'alloggiamento di impianti tecnologici;
 - g. le superfici di locali comuni ad uso ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, che la superficie non superi il 10% della SIp e comunque non superiori a mq. 20.00.

Nella SLP non residenziale:

Nell'edilizia non residenziale si comprendono gli edifici adibiti ad attività artigianali, industriali, commerciali e direzionali.

Sono compresi nel conteggio della SLP non residenziale:

- a. i locali a piano interrato con permanenza di persone;
- b. la superficie di: tettoie semiaperte; dei vani fuori terra destinati ad impianti tecnologici;

Sono esclusi dal conteggio della SLP non residenziale:

- a. la superficie di costruzioni destinate al trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;

Art. 5 – Indici e parametri

1. **It - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq):** esprime la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni superficie territoriale (St), è la volumetria massima costruibile per ogni mq di St, si distingue in It 1 inteso quale indice base e trasferibile, It 2 inteso quale indice massimo raggiungibile con i fattori di premiabilità e non trasferibile.
2. **Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):** esprime la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) interessata da intervento attuativo.

3. **If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq):** esprime la volumetria massima costruibile a mq di superficie fondiaria (Sf), si distingue in If 1 inteso quale indice base e trasferibile, If 2 inteso quale indice massimo raggiungibile con i fattori di premiabilità e non trasferibile.
4. **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):** esprime la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) interessata da intervento diretto.
5. **V - Volume degli edifici (mc):** è il prodotto che si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per l'altezza di interpiano, calcolando convenzionalmente cm 30 lo spessore del solaio di interpiano. Per il piano abitabile con copertura inclinata si utilizza l'altezza media ponderale del piano in aggiunta ai 30 cm del solaio sottostante.
6. **Sc – Superficie coperta (mq):** La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle murature perimetrali. Si escludono le parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline e simili) il cui aggetto non superi mt. 1.80, la parte eccedente verrà computata nella superficie coperta.
7. **Rc – rapporto di copertura:** è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
8. **He – altezza dell'edificio:** è la differenza fra la quota a terra e la quota in copertura come di seguito specificate.

La quota a terra va misurata dalla quota del marciapiede o della pavimentazione stradale per gli edifici a distanza non inferiore a mt 3.00 dalla strada; dalla quota del piano del terreno sistemato da progetto.

La quota in copertura corrisponde alla quota d'appoggio laterale della falda. Nelle coperture a due falde, con pendenza inferiore al 50%, i timpani laterali potranno eccedere per un massimo di ml. 2.50 oltre l'altezza massima. Per le coperture piane la quota corrisponderà alla media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e

l'estradosso del solaio di copertura, o alla sommità dei parapetti in muratura.

L'altezza delle costruzioni è regolata oltre che da prescrizioni di legge dalla disciplina del Piano delle Regole, da eventuali compensazioni o convenzioni, dalla larghezza di eventuali spazi pubblici (strade o piazze) antistanti.

La larghezza stradale da computarsi ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici è la media delle normali prese agli estremi della costruzione, non tenendo conto delle maggiori ampiezze dovute all'eventuale incontro delle stesse normali con vie trasversali.

Gli edifici costruiti all'angolo di due spazi pubblici possono raggiungere l'altezza consentita dallo spazio più largo anche sul fronte prospettante quello più angusto, per un'estensione non maggiore di ml. 12,00.

9. **Pp – superficie a parcheggio privato:** è la superficie destinata a parcheggio privato per autoveicoli, si determina in base al Volume edificato e alla Slp come da singole prescrizioni d'ambito. Tale superficie è da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza in ambiti scoperti o in ambiti coperti sia degli edifici principali, sia in edifici accessori anche interrati, comprensiva delle aree di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.

La superficie minima di parcheggio privato da riservare è diversa in funzione del tipo di intervento e della destinazione d'uso dell'intervento.

Interventi residenziali

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione di edifici residenziali devono essere riservati spazi destinati a parcheggi privati nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione.

Per interventi di nuova costruzione la superficie da destinare a parcheggio privato è di mq. 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Oltre alle aree a parcheggio privato è fatto obbligo realizzare un numero minimo di autorimesse chiuse o coperte nella porzione di un posto auto ogni ogni unità immobiliare e comunque non meno di 1 posto auto ogni mq. 150 di SLP.

Interventi non residenziali

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, soprizzo, ristrutturazione di edifici con destinazione non residenziale devono essere riservati spazi destinati a parcheggio privati, in ambito privato, nella misura non inferiore alle seguenti quantità rispetto alla SLP:

- commercio 1 mq / 1 mq SLP
- terziario – uffici 0.40 mq / 1 mq SLP
- ricettivo 1 mq / 1 mq SLP
- artigianato 0.50 mq / 1 mq SLP

In caso di difficoltà a reperire le superfici per posti auto all'interno dell'area pertinenziale i parcheggi possono essere reperiti in spazi non contigui allo stesso entro il raggio di mt 150, purchè accessibili e siano resi pertinentziali con atto di asservimento trascritto.

Nel caso di comprovata impossibilità nel reperire l'area, il privato può richiedere la monetizzazione al comune, che ne quantificherà l'onere.

10. **Sd – superficie drenante:** è la superficie del lotto di intervento da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto. Sono escluse dal computo i giardini pensili e le aree a verde sistemate sulle coperture di box o altri accessori interrati. L'area è verificata in percentuale alla Sf e variabile per ambito.

11. **Distanze**

Si verificano per tutti gli interventi previsti con minimi imposti per singolo ambito.

- 11.1. **Df – distanza tra fabbricati:** è la distanza minima, in proiezione orizzontale, che intercorre tra le pareti edificate fuori terra degli

edifici che si fronteggiano, ad esclusione degli aggetti aperti con sporgenza inferiore ai mt. 2.50.

- 11.2. **Dc – distanza dai confini:** è la distanza minima della parete edificata fuori terra di un edificio e i confini del lotto di proprietà, misurata perpendicolarmente al confine. Sono esclusi gli aggetti aperti: sporti di gronda, terrazzi, balconi che potranno essere edificati fino a mt.2.50 dal confine, purchè privi di pilastri, parapetti pieni o murature di sostegno che devono rispettare le prescrizioni d'ambito. Possono essere stipulati accordi diversi fra confinanti, i quali devono essere trascritti in atto pubblico per vincolo reciproco. Non si considera la distanza che intercorre tra l'edificio e i confini delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi a meno che non siano strade in previsione.

Nei casi di intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con ampliamento massimo del 30%, possono essere mantenute le distanze esistenti anche se inferiori a quelle prescritte, ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968.

Tali accordi possono riguardare:

- 11.2.1. la costruzione in aderenza al confine di proprietà con accordo di progettare un edificio unico;
- 11.2.2. costruire a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta, a condizione che il confinante costruisca ad una distanza dal confine che assicuri una distanza tra i fabbricati non inferiore alla minima prescritta
- 11.2.3. La distanza dai confini e fra fabbricati non si applica per le costruzioni accessorie che potranno essere realizzate a confine, semprechè l'altezza massima non superi i mt 2.50 e l'estensione lineare lungo il confine non superi i mt. 8.00

11.3. **Ds – distanza dalle strade:** è la distanza minima, in proiezione orizzontale, dalla parete edificata fuori terra di un edificio al ciglio stradale esistente o nelle previsioni di piano.

La sede stradale, sia veicolare che pedonale, comprende i marciapiedi, le banchine, le scarpate, i rilevati di sostegno della strada e tutte le strutture di delimitazione della strada (parapetti, cunette e simili).

Si applica a tutti gli interventi ad eccezione di quanto previsto all'art. 21.7, la distanza minima, che si differenzia se l'intervento è entro o esterno al centro abitato, deve essere pari almeno:

FASCE DI RISPETTO STRADALE				
Distanze da rispettare dal confine stradale per tipo di strada				
POSIZIONE	OPERE	TIPO C* Provinciale	TIPO F * Locali	TIPO G-H vicinali Locali secondarie e vicinali
Fuori dal centro abitato	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, ampliamento verso strada.	30 mt	20 mt	Norm. Zona Allin. fabb. Es. minimo 3 mt
	Nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal Pgt sia con forma diretta che previo P.A. vigente	Norm. Zona Minimo 10 m	Norm. Zona Allin. fabb. Es. minimo 5 mt	Norm. Zona Allin. fabb. Es. minimo 3 mt
Nel centro Abitato	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, ampliamento verso strada.	Norm. Zona Allin. Fabb. es. minimo 5 mt	Norm. Zona Allin. fabb. es. minimo 5 mt	Norm. Zona Allin. fabb. es. minimo 3 mt

- Tipologie definite dal Nuovo Codice della Strada
- Norm. Zona: Vedi se esistono specifiche normative di zona e sentito il parere del Responsabile del Servizio di Polizia Municipale
Allin. fabb. es.: Allineamento fabbricati esistenti

11.4. **Dr – distanza delle recinzioni dalle strade:** è la distanza minima, perpendicolare al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.

Si applica nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

I cancelli pedonali e carrabili dovranno essere arretrati di almeno mt. 1.50 con raccordo a 45° con la recinzione, sono ammesse altre sagome di raccordo tra il cancello e la recinzione purchè garantiscano equivalenti prestazioni.

E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in accordo con il Responsabile di Polizia Municipale, prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza.

Per recinzioni in prossimità di incroci stradali e di accessi carrai privati, si prescrive l'impiego di recinzioni con tubi orizzontali o maglie larghe al fine di evitare ostruzioni alla visibilità. Per il medesimo motivo sono proibite le siepi che riducano la visibilità o creino pericolo al transito veicolare.

Art. 6 - Edificio esistente

Ai soli fini dell'applicazione delle norme del PdR, un edificio s'intende esistente qualora sia:

- costruzione fisicamente esistente,
- costruzione con provvedimento abilitativo regolarmente emanato e regolare nei termini di inizio e fine lavori,
- costruzioni fatiscenti di cui permangono le murature perimetrali e ne sia ricostruibile, con rilievo e documentazione fotografica, la volumetria originaria, diversamente si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo, e/o fine lavori, per edificio esistente si intende la costruzione fisicamente realizzata secondo lo stato dei luoghi.

Non sarà possibile applicare le norme sugli edifici esistenti a qualsiasi situazione diversa da quanto sopra specificato; in particolare tali norme non potranno applicarsi su:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;
- edifici o parti di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati entro i termini di validità del titolo abilitativo;
- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

E' sempre ammessa la ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte a causa di eventi calamitosi che si dovessero verificare in tempi successivi alla data di adozione del PdR, nel rispetto del sedime e dei volumi preesistenti, documentabili da progetti approvati.

Art. 7 - Edificio accessorio

E' un manufatto privo delle caratteristiche di agibilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:

- quota all'estradosso della copertura piana non superiore a mt. 2.60;
- quota d'imposta di copertura a falde non superiore a mt. 2.20 e quota in colmo non superiore a mt 3.20.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori al servizio di edifici residenziali o produttivi (identificati come fabbricati principali), ad esempio ricoveri autovettura (box) per edifici esistenti non sufficientemente provvisti, e per ricovero attrezzi da lavoro.

Potranno essere edificati lungo la linea di confine, e dovranno comunque rispettare le distanze dagli altri fabbricati come da Codice Civile. Le costruzioni a confine non potranno avere estensione lineare superiore a mt. 8.00 sul confine. Salvo quanto previsto e inderogabile dalla normativa vigente per il "reticolo

minore", tutti gli accessori potranno essere realizzati a ml.5.00 dai corsi d'acqua.

La distanza anche dalla strada provinciale di San Marco viene fissata dall'Amministrazione Comunale in funzione della visibilità e della sicurezza del traffico con un minimo di ml. 1.50. In caso di costruzione in adiacenza ai muri di sostegno della strada e con quota dell'estradosso della copertura almeno 50 cm sotto il livello della strada, tale distanza potrà essere ridotta a 0.00 e quindi con edificazione in adiacenza al muro stesso. La costruzione non dovrà comunque compromettere la possibilità di mantenere o rifare le strutture stradali esistenti.

Detti fabbricati sono esclusi dal computo volumetrico, mentre la superficie coperta dovrà essere inferiore al 10% dell'area libera residua alla data di adozione del P.G.T..

Art. 8 - Edificio accessorio interrato

In ottemperanza alla L. 122/1989 e alla L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di box pertinenziali interrati.

Al fine di salvaguardare il territorio, ed evitare la formazione di elevati muri di sostegno per l'accesso ai box, si puntualizza come può essere un manufatto interrato.

Rispetto al terreno naturale esistente prima dell'intervento, la costruzione deve essere:

1. per i terreni con pendenza inferiore al 30%: completamente interrata;
2. per i terreni con pendenza superiore al 30%: completamente interrato il prospetto a monte, non meno del 60% i prospetti laterali e del 20% la soletta di copertura.

Possono essere edificati a distanza da strade, costruzioni e confini come i fabbricati accessori;

Art. 9 - Edifici accessori in ambiti agricoli o verde privato

Nelle "aree agricole" di cui all'art. 18.1 e a "verde privato", con esclusione delle zone a bosco, è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni accessorie e box per la custodia di attrezzi ad uso agricolo e al servizio di edifici posti in altri ambiti di PGT; ogni lotto potrà contare un solo accessorio così come ad ogni unità immobiliare abitativa potrà essere concesso un solo accessorio. Detti fabbricati dovranno essere ben inseriti nel contesto; la Commissione Edilizia potrà dare indicazioni circa l'ubicazione e il migliore inserimento paesistico-ambientale; le murature esterne dovranno essere in pietra locale a vista o tronchi grezzi, potrà essere interrato o con copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto finale in piode o scandole; si esclude la realizzazione di tettoie.

la superficie coperta massima ammessa è di mq. 15.00;

possono essere edificati a distanza da strade, costruzioni e confini come i fabbricati accessori;

i lotti possono essere anche non contigui a quello su cui insiste il fabbricato principale;

dovranno essere accatastati entro un anno dall'uso;

potranno essere realizzati solo successivamente a stipula di apposita convenzione comunale di legame fra il fabbricato principale e l'accessorio, o di legame ad una superficie agricola mantenuta a prato superiore ai 5.000 mq.

Art. 10 - Tipi di intervento

1. Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n 12/2005.

2. Il piano prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico-architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 (Centri ed insediamenti storici).

Art. 11 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

1. Le destinazioni d'uso delle diverse aree disciplinate nei vari ambiti sono stabilite in riferimento alla classificazione seguente:

a) Residenziale, che comprende:

- la residenza
- le attività ricettive
- il commercio al minuto per esercizi di vicinato
- i pubblici esercizi
- l'artigianato di servizio, con esclusione delle carrozzerie
- il terziario
- le attrezzature e i servizi pubblici e di uso pubblico

b) Rurale che comprende:

- le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola;
- le strutture per la conduzione del fondo;
- le attività di allevamento;
- l'agriturismo e il turismo rurale;
- le attività florovivaistiche;
- le attrezzature per l'equitazione;
- le attrezzature per la pesca sportiva;
- le attrezzature per l'allevamento e la custodia di animali domestici
- le destinazioni di cui alla lettera a) esistenti o in recupero di edifici non connessi o non più funzionali alla attività agricola aziendale;

2. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul

territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

3. La destinazione d'uso esistente degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, saranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

Art. 12 –Mutamento delle destinazioni d’uso di immobili

12.1 - I mutamenti delle destinazioni d’uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a comunicazione al comune, fatte salve le previsioni dell’art. 20 del dlgs 42/2004 in ordine alla limitazione delle destinazioni d’uso dei beni culturali.

Art. 13 - Dotazioni di standard

Ogni intervento, che comporti una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale che terziario e produttivo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonchè al reperimento delle relative aree. Il rilascio di Permesso di Costruire o la validità

di DIA sono subordinati alla stipula di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, finalizzati a regolare la dotazione minima di standard come di seguito specificato.

Art. 14 - Criteri di perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Sulle aree per servizi pubblici, individuate e specificate nel Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito nel PdR. Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree, appartenenti ad ambiti residenziali.

Il trasferimento del diritto edificatorio potrà avvenire solo contestualmente al trasferimento al Comune, a titolo gratuito, dell'area corrispondente al diritto trasferito.

La densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà raggiungere un incremento dell'If e della Sc superiore al 30% rispetto a quello previsto nell'ambito di appartenenza. Tutti gli altri parametri vanno verificati.

Il trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire mediante atto trascritto sul registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

2. Nel caso in cui, sulle aree del punto 1, l'intervento è realizzato dai privati in regime di convenzione per l'uso pubblico, decade l'utilizzabilità del "bonus" ivi definito.

3. I Piani Urbanistici Attuativi prevedono i limiti minimi e massimi di utilizzazione del "bonus" di cui al punto 1.

4. Il "bonus", di cui al punto 1, è trasferibile negli interventi all'interno delle aree residenziali di completamento e di espansione di cui all'art. 17. fino al raggiungimento dell'indice limite stabilito per le diverse aree dal Piano delle Regole.

5. All'interno degli ambiti residenziali di completamento e di espansione di cui all'art. 17 è consentita altresì la compensazione degli indici attraverso il trasferimento, fino al raggiungimento dell'indice limite, delle Superfici lorde di

pavimento e dei volumi demoliti e non ricostruiti in altre aree oggetto di intervento.

6. La dimensione delle superfici e dei volumi trasferibili di cui al comma 5 è stabilita in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle aree oggetto di intervento di demolizione senza ricostruzione ed iscritta in apposito Registro Comunale sul quale saranno annotate, fino ad esaurimento, le quote trasferite che saranno espressamente indicate, per dimensione e provenienza, nelle richieste e negli atti di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

7. I trasferimenti, di diritti edificatori e le cessioni di aree a standard, devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano attuativo contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

8. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Art. 15 - Criteri premiali.

Nel rispetto del principio fondativo del DdP, il Piano delle Regole determina dei fattori premiali atti:

- all'incentivo del recupero di ambiti storici o singoli edifici storici o di valenza agricolo-testimoniale.

- alla promozione della progettazione ecosostenibile, intesa quale combinazione di scelte progettuali legate al luogo di intervento, alle peculiarità ambientali e paesaggistiche, impiego di tecnologie edilizie eco-compatibili e fonti di energia rinnovabili, attente al mantenimento di superfici permeabili, al recupero delle acque piovane.

I fattori premiali sono trasferibili, quando impiegati e trasferiti vanno registrati sul registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori e nelle richieste e negli atti di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

I fattori introdotti sono:

- a. Fqp: qualità progettuale negli ambiti storici o agricoli (15% Vr)
 - b. Fqe: qualità energetica (max 10% Vp o Vr)
- a. Fqp – qualità progettuale negli interventi di recupero entro ambiti storici o agricoli per esempio di cascine e costruzioni storico testimoniali: 15% Vr (Vr=Volume fabbricato oggetto di recupero).
1. Ad ogni intervento di recupero conservativo di edifici storici, posti entro l'ambito di "Centri storici ed insediamenti storici", o di edifici in ambito agricolo con particolari caratteristiche d'importanza storico-testimoniale ed effettuato nel rispetto delle regole del restauro scientifico ed indirizzati al sostanziale recupero del patrimonio edilizio nelle sue specificità storiche, architettoniche, tipologiche tali da garantire una rilettura interpretativa del tessuto urbano, andrà attribuito un fattore premiale, trasferibile esternamente all'ambito.
- Per ottenere la possibilità di utilizzare e trasferire l'incentivo volumetrico (o fattore premiale) il progetto di recupero andrà approvato dalla commissione del paesaggio, il trasferimento potrà avvenire ad intervento di recupero concluso, dopo verifica del responsabile del procedimento.
- L'incentivo è a sostegno degli interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio locale pertanto i progetti per poter usufruire dell'incentivo volumetrico, dovranno rispettare i seguenti parametri:
- non prevedere ampliamenti e/o alterazioni della sagoma dell'edificio;
 - impiegare materiali locali e tipici del manufatto originario, serramenti in legno, (si escludono i materiali plastici o alluminio simil-legno), pietra locale, ardesia nelle coperture, legno nelle coperture;
 - eliminare le superfetazioni, le opere aggiunte nel tempo e non in sintonia con l'edificio principale (tettoie, box, terrazzi, avvolgibili in plastica, ecc.);
 - le aperture dovranno rispettare le proporzioni originali e non introdurre forme ad arco se non recupero di forme preesistenti;
 - recupero dei solai interni a volta;
 - uso di materiali lapidei nelle pavimentazioni esterne;

- formazione di muri esterni di recinzione e/o sostegno in pietra locale.

E' a discrezione della commissione del paesaggio valutare per ogni caso il corretto impiego dei materiali e delle finiture esterne.

Spesso i fabbricati residenziali posti in ambito storico presentano dei manufatti in aderenza non in sintonia con l'edificio principale. Il progetto di recupero potrà prevederne la demolizione ed il recupero in altro ambito residenziale.

L'indice potrà essere utilizzato indistintamente nei comparti residenziali dell'intero territorio comunale e potrà essere sommato al fattore di qualità energetica, di seguito normato.

b) Fqe: qualità energetica

Riprendendo quanto stabilito dal D.G.R. Territorio e Urbanistica del 20.12.2007 n. 16188, si intende premiare i progetti rispettosi delle problematiche ambientali, quali:

- risparmio energetico;
- riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento;
- miglioramento del confort ambientale ed acustico;
- miglioramento del soleggiamento indotto;
- indirizzi di progettazione bio-climatica e uso di fonti energetiche rinnovabili e risparmio idrico con recupero acque piovane o non potabili per usi consentiti (servizi igienici, irrigazione).

L'incentivo volumetrico è assegnabile in proporzione alla riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (Eph) come definita e regolata dalla D.G.R. N. 5018 del 26.06.2007 e dalla D.G.R. N. 5773 del 31.10.2007. I valori di riferimento, su cui verificare il miglioramento, sono i requisiti energetici degli edifici di cui all'Allegato A – Tabelle A.1 e A.2 della D.G.R. 5773/2007.

TABELLA INCENTIVO PER QUALITA' ENERGETICA

Interventi di nuova costruzione (LR 12/2005 art. 27 lettere d,e,f)

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo volumetrico assegnabile
40%	10%
30%	7%
20%	4%
10%	2%

Interventi di ristrutturazione (LR 12/2005 art. 27 lettere a,b,c,)

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo volumetrico assegnabile
30%	10%
20%	7%
10%	4%

Art. 16 - Centri ed insediamenti storici.

1. Il piano delimita, all'interno del tessuto urbano consolidato, i centri storici ed individua, nel resto del territorio, gli edifici e le aree di interesse storico e testimoniale per i quali si applicano le disposizioni del presente articolo. Coincide di norma con il tessuto urbano e/o edifici di epoca antecedente al 1940.

Il PdR garantisce il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modesti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario.

Qualsiasi intervento dovrà essere orientato alla conservazione, attuabile con Permesso di Costruire o DIA, fatto salvo i casi particolari in cui si propone il P.R.

(Piano di Recupero) o i casi di trasferimento di diritto edificatorio dove è vincolante il parere della commissione del paesaggio.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 11 compatibili con i caratteri storici e architettonici, con la precisazione che, nei centri storici, è consentita l'attività di agriturismo e turismo rurale di cui all'art. 18.

3. I tipi di intervento sono così regolamentati:

a3) all'interno del perimetro dei centri storici i progetti dovranno assumere, come riferimento per l'approfondimento progettuale, oltrechè l'impianto tipologico e architettonico storico circostante, gli elementi di analisi e di valutazione approfonditi relativi all'immobile oggetto di intervento e darne atto nella descrizione delle soluzioni tipologiche ed architettoniche adottate;

b3) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono soggetti a Piano Attuativo, in assenza del quale sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Indici, parametri e prescrizioni di intervento sono:

a4) è prescritto il mantenimento della SLP e della Sc esistente, per tutti gli edifici con tipo di intervento stabilito nelle tavole di piano, con l'eccezione di cui alla successiva lettera b4); è comunque consentito un aumento massimo del 10% della SLP e della SC esistenti per la realizzazione di servizi igienici. Le distanze minime saranno quelle da Codice Civile.

b4) è consentito un aumento in volume e in altezza degli edifici esistenti del 15% con un massimo di ml. 1.50 e di mc. 80 per raggiungere le altezze minime dei locali e consentire pertanto un recupero degli edifici esistenti. Le distanze minime saranno quelle da Codice Civile.

c4) il recupero dei sottotetti con conseguente aumento di SLP è consentito nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 5 e 6;

d4) l'altezza massima nei casi di ricostruzione consentiti al comma 3 sarà pari a 8.00 m, o superiore se preesistente;

5. Le prescrizioni per il recupero dei sottotetti sono le seguenti:

a5) il recupero è consentito per i sottotetti esistenti con le modalità di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05;

b5) le nuove aperture necessarie a raggiungere l'illuminazione di norma saranno ammesse solo con serramenti complanari, (senza alcuna emergenza dalle pareti o dalle falde con abbaini o similari) e saranno consentite purchè non comportino gravi alterazioni dei fronti prospicienti spazi pubblici;

c5) nel caso non sia possibile sopraelevare l'edificio esistente, in via eccezionale si potrà realizzare un abbaino per fabbricato (di dimensioni contenute) che consenta la formazione di aperture per i locali del sottotetto.

d5) i parcheggi di pertinenza saranno previsti come stabilito al comma 3 dell'art. 2 o, in caso di dimostrata irreperibilità, potranno essere monetizzati, si predilige la realizzazione dei posti auto per la corretta funzionalità urbana.

6. Esclusivamente nel caso di intervento attraverso piano di recupero esteso unitariamente ad una pluralità di unità edilizie, è consentito:

- derogare alle limitazioni di cui alla lettera a5);
- modificare i tipi di intervento stabiliti nelle tavole di piano sulla base di approfondito rilievo delle caratteristiche e delle trasformazioni storiche e dello stato di conservazione degli edifici.

7. Nel caso di interventi per la realizzazione di opere pubbliche che siano assoggettati al parere della competente Soprintendenza sono ammessi, oltre a quanto al comma 6, anche parziali integrazioni volumetriche necessarie alla funzionalità dell'immobile.

8. Nel caso di utilizzo del fattore di incentivo Frs, relativo al recupero entro ambiti storici, non è ammesso l'aumento volumetrico dell'edificio oggetto di recupero.

Art. 17 - Ambiti residenziali

1. Il piano individua gli ambiti residenziali di completamento o espansione esterni ai centri ed insediamenti storici e li distingue in:

- ambito di completamento
- ambito di espansione 1
- ambito di espansione 2

- ambito a verde privato

Per gli edifici esistenti di particolare pregio storico-architettonico indicati con sulle tavole di piano con simbologia specifica "AV", il recupero andrà eseguito secondo la normativa "art. 16 Centri ed insediamenti storici".

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 11.

3. Gli indici e parametri di intervento sono i seguenti:

Indici e parametri	Ambito di completamento	Ambito di Espansione 1	Ambito di Espansione 2	Ambito a verde privato
If 1: indice d'ambito	1,20 mc/mq	1,00 mc/mq	0,60 mc/mq	esistente
If 2: indice massimo	1,60 mc/mq	1,30 mc/mq	0,70 mc/mq	Esistente+ 20%
H: altezza massima	10,50 m max 3 piani abitabili	10,00 m max 3 piani abitabili	9,00 m max 3 piani abitabili	8,00 m max 2 piani abitabili
Rc: rapporto copertura	35%	25%	25%	esistente + 20% nel caso di If 2
Sd: superficie drenante	30%	40%	40%	60%
Dc	Mt 5.00 o preesistente	Mt 5.00	Mt 5.00	Mt 5.00 o preesistente
Df	Mt 10.00	Mt 10.00 o He/Df=1/1	Mt 10.00 o He/Df=1/1	Mt 10.00 He/Df=1/1

4. Le prescrizioni particolari sono le seguenti:

- a) l'indice If1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna ai diversi ambiti;
- b) l'indice If2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 14-15 come le precisazioni di cui alle seguenti lettere c), d), e), f);

- c) il "bonus" derivante dalla cessione di aree per servizi, di cui al comma 1 dell'art. 14 è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2;
- d) la compensazione attraverso il trasferimento di volumetria eccedente in altre aree di cui al comma 5-6 dell'art. 14 e alla successiva lettera g), è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2;
- e) l'utilizzazione complessiva dei "bonus" e della compensazione non può superare il valore di If2 stabilito per le diverse aree;
- f) nelle aree del presente articolo è consentito il recupero dei sottotetti esistenti in conformità alle disposizioni di cui al capo I del Titolo IV della LR 12/05;
- g) gli edifici esistenti, il cui volume ecceda quello realizzabile con l'applicazione dell'If2, possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- h) nelle aree a verde privato le superfici pavimentate in tali aree dovranno essere limitate a quelle strettamente necessarie all'accessibilità e sosta autoveicoli e alla sosta e percorribilità pedonale;
- i) la SLP esistente dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è integrabile con strutture leggere, chiuse ed amovibili, esterne al corpo edilizio principale, con una dimensione non superiore al 40% della SLP del pubblico esercizio. Il progetto dovrà prevedere soluzioni architettoniche di particolare qualità per materiali, forme e protezione acustica.
In caso di mutamento d'uso tali strutture dovranno essere rimosse;
- l) La piantumazione delle aree adiacenti alle costruzioni dovrà essere eseguita con essenze autoctone, con esclusione di essenze esotiche e, soprattutto nelle siepi, di speci tipo Prunus Laurocerasus (Laurone), Photinie e simili.

Art. 18 – Ambiti Agricoli

1. Il piano individua le aree agricole, nelle quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005, e le distingue in:

- aree agricole (campagna di Albaredo)
- aree agricole di tutela – (maggenghi)
- aree agricole di valore paesaggistico-ambientale – (alpeggi)

2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono quelle stabilite alla lettera b) dell'art. 11 nei limiti fissati ai commi che seguono per le diverse aree e destinazioni d'uso specifiche per l'ambito agricolo, nel rispetto di ogni ulteriore limitazione fissata nel presente art. 18 e con la precisazione che nelle aree agricole sono ammesse le opere di messa in sicurezza idraulica e di approvvigionamento idrico oltre alle opere necessarie alla protezione civile e alla pubblica sicurezza.

3. Gli interventi edificatori relativi a nuovi fabbricati sono assentiti solo mediante Permesso di Costruire, rilasciato ai soggetti e subordinato ai requisiti e verifiche di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

4. Gli interventi di restauro, ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti assentibili mediante DIA, devono rispettare le caratteristiche tipologiche architettoniche del manufatto esistente, rispettare l'inserimento ambientale dell'edificio e delle sistemazioni esterne (camminamenti, posti auto, verde circostante, pergolati, ecc.).

5. Per gli edifici vetusti in multiproprietà per i quali risulta difficile il recupero di porzioni anche staticamente compromesse, o in proprietà indivise, si potrà procedere mediante: realizzazione di un nuovo volume corrispondente alla quota in comproprietà aumentato del 30%, da posizionare in aderenza ai fabbricati esistenti. Ai fini delle distanze si procederà a norma di C.C.

18.1 - Ambiti agricoli normali – “Campagna di Albaredo”

Sono aree destinate all'agricoltura senza precisa specializzazione, idonee all'insediamento di residenze dell'imprenditore agricolo, qualora non vi sia possibilità di recuperare edifici esistenti, nonché infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività (stalle, silos, serre, magazzini, locali lavorazione e/o vendita prodotti agricoli). Dette zone sono poste a valle del

limite del Parco delle Orobie Valtellinesi. Comprendono sia i prati stabili per i quali viene incentivato il mantenimento, i boschi e le zone recentemente boscate rade o miste a prati, per le quali viene incentivata l'eliminazione delle piante a favore di una conservazione ai fini paesaggistici e di pregio del territorio antropizzato. Il mantenimento della piantumazione sarà eccezionalmente ammesso ai soli fini della sicurezza dei versanti, in seguito a verifica geologica e agronomica dell'area interessata che ne dimostri l'indispensabilità o quantomeno una particolare utilità.

Le aree perimetrare a "prati" dovranno essere coltivate a parto stabile, orti o per "piccoli frutti". Le alberature presenti sia spontanee che coltivate andranno eliminate.

Pertanto i terreni perimetrati a "prato" così come indicato nelle tavole come "Campagna di Albaredo o maggenghi" andranno sfalciati almeno una volta all'anno e comunque con mantenimento della coltivazione a prato polifita stabile con divieto di alberature.

Gli indici di seguito riportati si applicano sull'intera superficie aziendale, differenziandoli per zona, anche se discontinua, ivi comprese le parti ricadenti in ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale, in ambiti agricoli di valore ambientale e ambiti di tutela e quelle ricadenti in comuni contermini; sulle aree su cui è calcolato l'indice deve essere istituito apposito vincolo trascritto di "non edificazione" regolarmente trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici consentiti, come dall'art.59 della L.R. 12/2005 sono:

Per residenze:

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If = 0,01 mc/mq su terreni a bosco o pascolo

If = 0,03 mc/mq su altri terreni (prati sfalciati)

He = altezza massima = 7,50 m, con un massimo di 2 piani abitabili

Df = 10 mt.

Ds = 5 mt minimo o come da indicazioni specifiche rispetto al tipo di strada

Pp= 1 mq per ogni 10 mc di costruzione

Per attrezzature:

Non sono conteggiate nel computo dei volumi realizzabili, in quanto non sottoposte a limiti volumetrici, sono soggette a verifica di superficie.

Rc = 1/20 per azienda orto-floro-vivaistica

Rc = 1/40 per serre

Rc = 1/10 intera superficie in tutti gli altri casi

He = 8,00 m a monte; 11.00 a valle, ad esclusione delle serre

maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali (come per la realizzazione di silos), previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento.

He serre = 4,00 mt

Dc = 20 mt

Distanza degli allevamenti aziendali dagli ambiti residenziali = 100 mt

Ds = 10 mt minimo o come da indicazioni specifiche rispetto al tipo di strada

Pp= 1 mq per 1 mq di SLP - per punto vendita prodotti agricoli e serre.

Gli ampliamenti di allevamenti esistenti o la nuova realizzazione è consentita purchè:

- vengano messi in atto gli interventi e le tecniche agronomiche necessari alla compatibilità dell'insediamento dal punto di vista dello smaltimento dei reflui e della emissione di odori ai sensi delle disposizioni vigenti;
- che non diminuisca la distanza esistente dagli ambiti residenziali e commerciali.

In ambito agricolo, all'impreditore agricolo, è consentita:

- la realizzazione di recinzioni, mediante paletti in legno e rete o corde metalliche con altezza non superiore a mt 1.00, di aree pertinenti i complessi edificati.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonchè gli spazi di accesso, di manovra posti intorno agli edifici, anche

indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali. Nelle rimanenti aree la delimitazione dei lotti di proprietà potrà avvenire esclusivamente mediante l'impiego di siepi. Tali recinzioni-siepi dovranno essere mantenute ad un'altezza massima di mt 1.60. La realizzazione delle recinzioni dovrà avvenire nel rispetto degli elementi naturali esistenti nonché dei sentieri e delle strade vicinali dal ciglio dei quali dovrà essere rispettato un arretramento di ogni e qualsiasi elemento d'ingombro anche provvisorio pari a mt 1.00.

Prescrizioni per il recupero di edifici esistenti

Le baite esistenti alla data del 13.02.1980 non ancora ristrutturate potranno essere recuperate. Per gli edifici non ancora recuperati e ampliati successivamente a tale data, ai fini di un adeguamento igienico e tecnologico, è ammesso una tantum per una sola volta, l'aumento in volume del 30% e con le modalità prescritte al comma 18.2 per gli ambiti di tutela - maggenghi.

18.2 – Ambiti agricoli di tutela - maggenghi

Sono aree prevalentemente a bosco con zone a prato permanente per maggengo e pascolo. Sono poste nel parco delle Orobie Valtellinesi, sopra la quota di 1.200 m.s.l.m. e sino ai piedi degli alpeggi.

Gli interventi sono rivolti alla promozione e mantenimento dell'antropizzazione dei luoghi, vista come elemento oltre che caratterizzante, sostanziale e irrinunciabile per il controllo e la salvaguardia del territorio.

Al fine della tutela ambientale e paesaggistica le aree scoperte dovranno essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza la manutenzione potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale, addebitandone gli oneri alla proprietà.

I terreni coltivati a prato così come indicato nella tavola "ambiti agricoli" andranno sfalciati almeno una volta all'anno con mantenimento della coltivazione a prato polifita stabile con divieto di alberature. Saranno tollerate piccole siepi in specie autoctone (noccioli o similari) in fregio ai sentieri di uso

pubblico esistenti purché periodicamente potate a distanza di almeno ml. 1.00 dal sentiero.

Le coltivazioni di frutti minori quali mirtilli o similari, andranno mantenute come previsto al comma 1 oppure si dovrà procedere all'espianto e al ripristino del terreno a prato.

Le alberature esistenti nei terreni destinati a prato dovranno essere tassativamente eliminate. Si potranno eccezionalmente mantenere gli alberi adulti sporadici posti in prossimità delle baite per l'ombreggiamento delle aree pertinenziali.

In tali zone è consentito solo il recupero di fabbricati esistenti, soggetti a Permesso di Costruire e a Vincolo Idrogeologico ad eccezione degli interventi effettuati dagli Imprenditori Agricoli, da eseguirsi con le modalità e gli indici di cui al precedente comma 18.1e nel rispetto di quanto previsto dall'art.59 della L.R. 12/2005.

Prescrizioni per il recupero di edifici esistenti

Le baite esistenti alla data del 13.02.1980 non ancora ristrutturate potranno essere recuperate. Per gli edifici non ancora recuperati e ampliati successivamente a tale data, ai fini di un adeguamento igienico e tecnologico, è ammesso una tantum per una sola volta, l'aumento in volume del 30% e con le modalità di seguito prescritte.

He = altezza massima = 7,50 m, o esistente + 10% con un massimo di 2 piani abitabili

Dc = esistente o 5 mt. per gli ampliamenti

Ds = esistente

Df = esistente o codice civile per le sopraelevazioni; ml. 6.00 per gli ampliamenti

I progetti di recupero o ristrutturazione dovranno garantire:

- la correlazione dei tipi edilizi di origine rurale, edificazione su due piani, con rispetto delle proporzioni della misure in pianta (per lo più forme

- rettangolari), impiego della pietra e divieto tassativo delle finiture esterne con "intonaco a civile";
- aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale (lato verticale circa $1.5 \div 2$ volte quello orizzontale), con serramenti in legno, vietato il simil-legno, gli oscuranti preferibilmente interni saranno costituiti da ante in legno, o esterni ma inseriti nelle pareti o negli sguinci delle aperture; sono vietati i serramenti a monoblocco esterno e le tapparelle;
 - evitare la formazione di nuovi balconi, eccezionalmente saranno ammessi piccoli elementi che non potranno avere sporto superiore a mt. 1.00;
 - prevedere coperture con struttura in legno e manto in ardesia irregolare scura di grosso spessore o lastre di zinco-titanio, e sporti di gronda minimi (max mt 1.00 a copertura di sporti in corrispondenza della canale, su altri fronti, lateralmente, max cm 30 o meglio la sola pioda in sporgenza);
 - Non sono ammessi gli abbaini;
 - le recinzioni, costituite da sole staccionate in legno con uno o due correnti, dovranno essere realizzate solo in prossimità delle baite a delimitazione di piccole corti e regressi.

Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza se non nel corpo principale.

I progetti andranno giudicati per la qualità estetica e di inserimento paesaggistico, pertanto il Permesso di Costruire potrà essere negato qualora non sussistano gli elementi di integrazione con il paesaggio circostante.

18.3 – Ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale – alpeggi

Sono le zone in alta quota al di sopra dei maggenghi, comprendenti i boschi alti di resinose, le zone a pascolo degli alpeggi, le soprastanti dorsali rocciose delle Alpi Orobie. Qui si svolge la pratica dell'alpeggio per circa tre mesi all'anno, con pascolo soprattutto bovino, ancora ben praticato su prati stabili che andranno mantenuti con interventi assidui di manutenzione e mediante pulizie periodiche effettuate tecniche tradizionali che prevedono l'eliminazione delle piantumazioni e quindi l'eventuale avanzamento delle tare e del bosco. E' quindi ammesso il

taglio e l'estirpazione delle piante che in qualsiasi modo tendono a diminuire le superfici a pascolo, nel rispetto delle normative di rispetto idrogeologico.

Gli interventi edilizi saranno consentiti ai sensi del titolo III della L.R 12/2005 e con le modalità di cui al presente articolo comma 18.2., saranno strettamente inerenti alla pratica agricola e alla conduzione degli alpeggi. In tutta la zona sono vietate le recinzioni ad eccezione dei fili provvisori da posare solo nel periodo estivo dell'alpeggio e le staccionate in prossimità delle baite che ne delimitino un piccolo regresso di ca. 50 mq massimo.

Sarà ammessa la pratica degli sports invernali da svolgersi nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 19 - Ambiti Turistici e Agrituristici, elementi di culto nelle zone agricole

- contrassegnati sulla carta 1/2000 e 1/5000 con la lettera AV (Area a Vincolo) e AR (Area Rifugi)

19.1 La zona AV1 posta in prossimità dell'abitato riguarda il fabbricato esistente "I casai". Il recupero dell'esistente avverrà con le modalità indicate per gli insediamenti storici art.16, e con il metodo del recupero scientifico. Il progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'amministrazione comunale e avrà le seguenti indicazioni:

- Aumento dell'esistente in volume del 30% da effettuarsi verso Est
- Salvaguardia dei fronti esistenti Nord, Ovest, Sud sia nei materiali, nelle dimensioni e nella composizione delle facciate, con particolare attenzione per il fronte principale posto a Ovest.

19.2 La zona AV2 è posta nel nucleo abitato principale, sotto la piazza e adiacente al nuovo edificio polifunzionale. Comprende un edificio di modeste dimensioni di interesse storico-architettonico". Il recupero dell'esistente avverrà con le modalità indicate al punto precedente 19.1 oltre alle seguenti indicazioni:

- Conservazione dell'esistente con eventuale deroga in volume del 2%

19.3 La zona AV3 è individuata nel maggengo di Egolo, in prossimità di una santella esistente. Sulla stessa potrà essere realizzato un edificio per il culto, "cappelletta" con le seguenti indicazioni:

L'edificio e le opere di sistemazione esterna e completamento dovranno essere interpretate e realizzate con le modalità di cui all'art. 18 "costruzioni in ambito agricolo di tutela e di valore paesaggistico" nonché nel rispetto della normativa vigente per il "Parco delle Orobie.

19.3 All'interno degli ambiti "agricoli di valore paesaggistico-ambientale alpeggi" è consentita la pratica dell'agriturismo e la realizzazione di strutture specifiche. Negli ambiti AR (Rifugi) è ammessa la costruzione di strutture turistico-ricettive assimilabili ai tipici rifugi alpini di media quota.

a2) AR1 Nell'alpe PIAZZO esiste una struttura di proprietà del Comune e adibita a Rifugio. L'edificio esistente potrà essere ampliato una tantum in volume del 50%.

b2) AR2 Nell'alpe LAGO esiste una struttura di proprietà del Comune e adibita a Rifugio. L'edificio esistente potrà essere ampliato una tantum in volume del 30%.

c2) AR3 Nell'alpe Orta Soliva, in prossimità del Passo San Marco viene individuata un'area per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera. Detto edificio avrà destinazione rifugio-ristorante – e/o agriturismo. Per una superficie lorda massima di mq. 120 potrà essere adibito ad abitazione per il gestore.

Indici di ambito:

Volumetria massima complessiva mc. 3.000,00 compresa abitazione per il gestore

Altezza massima m. 8.00

Parcheggi: Art. 13 Dotazioni di Standards

Distanza dalle strade: ml. 20.00

Le caratteristiche costruttive e dei materiali saranno quelle della tradizione e quindi con le modalità riportate per il recupero del patrimonio edificato negli ambiti agricoli. I porticati non saranno cubati ma dovranno costituire con il corpo principale un elemento unico pur in un volume composito, realizzato con gli stessi materiali e quindi escludendo le tettoie e tettucci a sbalzo, abbaini e similari, forme ad arco.

Le aree circostanti alle strutture, da adibire a corte, potranno essere recintate con strutture in legno.

L'eventuale piantumatura, tassativamente con speci autoctone, sarà limitata a piccole aree necessarie a creare zone d'ombra in prossimità delle costruzioni.

Art. 20 - Parco Eolico

In prossimità del Passo San Marco e indicato con la lettera PE viene indicata un'area con possibilità di installazione di strutture eoliche per la produzione di energia elettrica. Gli interventi dovranno essere convenzionati con il Comune sia per la realizzazione che per la conduzione.

Gli interventi dovranno essere preceduti da un accordo di programma con il Comune di Albaredo per San Marco (Programma Integrato d'Intervento ai sensi degli artt. 87 ÷ 93 della L.R. 12/2005 o Project Financing).

Art. 21 - Vincoli, limitazioni e rispetti

1. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua
- fasce di salvaguardia delle sorgenti
- vincolo idrogeologico
- beni paesaggistici (art. 136 D.Lgs n 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 D.Lgs n 42/2004)
- limitazioni geologiche
- rispetti stradali

- rispetti degli elettrodotti
- rispetti cimiteriali
- rispetto ambientale

2. Fasce di tutela corsi d'acqua

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. La distanza delle costruzioni sia entro che fuori terra dai corsi d'acqua di cui al "Reticolo minore" dovrà essere comunque superiori a ml. 5.00.

3. Fasce di tutela e rispetto delle sorgenti ad uso potabile

Le zone di rispetto delle sorgenti utilizzate per scopo potabile sono stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, Dlgs 11 maggio 1999 n.152 e D.G.R. 27 giugno 1996 n.6/15137, e sono distinte in:

- a. Zona di tutela assoluta: Area circostante la captazione con raggio non inferiore a 10 m;
- b. Zona di rispetto: Area circostante la captazione con raggio non inferiore a mt 200 m;
- c. Zona di protezione: Area di "alimentazione" degli acquiferi, con dimensioni non prefissate.

Le possibilità di ampliare le zone 1 e 2 sono da mettersi in relazione alle necessità ed alle caratteristiche idrogeologiche locali.

Si rimanda alla normativa del piano geologico, quale parte integrante del piano urbanistico, e alle planimetrie del piano geologico dove sono individuati i limiti

4. Zone a vincolo idrogeologico

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, gli interventi devono essere sottoposti al parere dell'Ispettorato delle Foreste ai sensi dell'art. 20 del R.D. 16 maggio 1926 n 1126 e L.R 27/2004 s.m.i..

5. Beni paesaggistici

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs n.42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.16 dello stesso D.Lgs.

6. Classi di fattibilità geologica

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti norme, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi.

7. Rispetti stradali

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme, che sia realizzato nella parte dell'area non prospiciente la viabilità, non è fattibile la diminuzione del rispetto stradale esistente se non nei minimi di zona;
- Negli ambiti di completamento, per l'ampliamento o costruzione in adiacenza a fabbricati esistenti, verrà valutata caso per caso la possibilità di mantenere la distanza esistente, sentita la Commissione Edilizia, in funzione della visibilità e della sicurezza del traffico, anche con formazione di quinta stradale continua.
- In funzione della forte pendenza dei terreni, della visibilità e della sicurezza del traffico, la distanza dei fabbricati dalle strade comunali viene fissato caso per caso, sentito il parere vincolante della Commissione Edilizia, con un minimo di ml. 1.50 dal ciglio per gli ambiti residenziali. La distanza dalla strada provinciale viene fissata con le stesse modalità ma con un minimo di ml. 5.00.
- sono escluse dal vincolo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, purché posizionati in modo tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale;

- la piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada, non potranno comunque essere effettuate opere di alterazione del suolo se non finalizzate a opere stradali (messa in sicurezza, canaline, raccolta acque, ecc.);
- le aree concorrono al calcolo degli indici previsti dal piano per le aree rurali
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante;
- è ammessa la realizzazione di recinzioni con convenzione per l'arretramento.
- Nel centro abitato, la distanza delle autorimesse anche dalla strada Provinciale per San Marco viene fissata caso per caso, sentita la Commissione Edilizia, in funzione della visibilità e della sicurezza del traffico, con un minimo di ml. 1.50 dal ciglio, salvo quanto previsto dall'art. 7.

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione per la sicurezza della circolazione, non generando vincoli pre-espropriativi.

8. Rispetti dagli elettrodotti

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti sono istituite delle limitazioni all'edificabilità.

La fascia a vincolo dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto.

Nelle tavole grafiche non sono riportate le fasce di rispetto ma si rinvia all'effettiva verifica delle distanze da rispettare per singolo intervento in applicazione della normativa vigente, vedasi art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed eventuali varianti assunte dal P.G.T. senza comportare variante allo stesso.

9. Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% della SLP esistente. In tali zone è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature tecnologiche pubbliche, verde e parcheggi pubblici e piccole

costruzioni per la vendita dei fiori e di oggetti di onoranza funebre. Sono esclusi parchi per il gioco.

10. Rispetto ambientale

Sono aree poste nell'abitato principale di Albaredo e in prossimità di vallette e compluvi. Nel rispetto di quanto previsto e inderogabile dalla normativa vigente per il "reticolo minore", potranno essere realizzati piccoli accessori di cui all'art. 9, comunque da verificare con quanto previsto dalla ".

Art. 22 - Aree non soggette a trasformazione

Sono aree non soggette a trasformazioni quelle individuate dal piano come "fasce di tutela dei corsi d'acqua e fasce di rispetto delle sorgenti" di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 21.

Art. 23 - Oneri di compensazione ambientale

Gli interventi relativi alla Riqualficazione Urbana e ai Programmi Integrati di Intervento saranno soggetti a oneri di compensazione ambientale.

Il Comune definirà gli oneri di compensazione in funzione della SLP o Volume dell'intervento, tali contributi andranno impiegati per opere previste nel Piano dei Servizi.

Art. 24 - Muri di sostegno delle terre e recinzioni

Tutti i muri di sostegno delle terre, che ad opera ultimata emergeranno dal terreno per un'altezza massima superiore a ml. 0,30, dovranno essere costruiti

preferibilmente in muratura di pietrame, o con paramento esterno in pietrame. Gli stessi avranno altezza massima di ml. 3.00 e potranno sporgere dal terreno più alto 60 cm. Non sono soggette a limitazioni le murature di sostegno e di controriva per l'esecuzione di strade. Le murature con $H >$ di ml. 3.00 saranno considerate costruzioni e quindi soggette al rispetto delle distanze dalle costruzioni esistenti.

Gli spazi liberi circostanti le costruzioni possono essere recintati alle seguenti condizioni:

1. le recinzioni lungo strade o piazze saranno collocate secondo i nuovi allineamenti dei cigli stradali previsti dalle tavole di P.G.T. e dalle presenti norme o su prescrizione del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia
2. le recinzioni dovranno essere di norma realizzate con siepi di arbusti, piante, cespugli e simili, utilizzando per quanto possibili speci locali ed escludendo i sempreverdi tipo "lauro, cupressacee, Photinie" e simili; è ammesso porre davanti o dietro le siepi strutture di recinzioni. Queste ultime potranno essere costituite da sola cancellata in legno o metallo oppure da inferriate poste su muretto in pietra o cls. L'altezza massima totale non potrà essere superiore a ml. 1.30, (inferriata+muretto), e l'altezza del solo muro non dovrà essere superiore ml 0.60 (l'altezza massima andrà verificata tanto rispetto al terreno di proprietà, quanto rispetto a quello confinante). Altre soluzioni potranno essere adottate, con altezze entro i limiti del codice civile, purchè siano definite da progettazione particolareggiata e con convenzione coi confinanti (scrittura privata con disegni firmati), o su richiesta del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Paesaggio, qualora si valuti l'esigenza di creare spazi pubblici, ripristino di muri storici.
3. Le porzioni di recinzioni poste lungo il lato interno delle curve stradali non potranno avere altezza massima superiore a ml 0.70, norma da rispettare per un tratto di almeno ml. 10,00 in corrispondenza degli incroci stradali.
4. Nelle suddette altezze non sono considerate le parti di muratura a sostegno delle terre.

Art. 25 - Parcheggi Pubblici

Oltre alle aree destinate a parcheggio pubblico previste nel Piano dei Servizi, si prescrive che per gli interventi sotto elencati si garantisca una dotazione delle seguenti ulteriori aree destinate a parcheggio pubblico quali opere di urbanizzazione primaria.

Tipologie	Aree minime di Parcheggio Pubblico
Ambulatori, edifici culturali e sociali	25% SIp
Uffici Pubblici e privati, negozi generici, strutture ricettive	20% SIp
impianti sportivi coperti, edifici per il culto	20% SIp
Impianti sportivi scoperti	10% SI

Tali aree devono essere ricavate in prossimità delle strutture, facilmente accessibili dalle strade e comunque atte al parcheggio e alla manovra degli automezzi.