

ART. 52 - Piccoli volumi di servizio familiare

All'interno degli ambiti contrassegnati con la sigla C, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 500 mq. è sempre ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari di superficie sino a mq. 6, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica. La realizzazione di tale manufatto è consentita nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo.

ART. 53 - Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenti agli edifici.

ART. 54 - AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI (R)

Corrispondono a insediamenti, in genere a dominante residenziale, i cui impianti, ormai definiti, ne consentono un potenziamento entro settori definiti

Essi sono così elencati, ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E. C.3	A2 - R	(Centro edificato - Nord)
	A3 - R	(Polo sanitario-sportivo)
	A5 - R	(Centro edificato - Sud)
	A6 - R	(Centro edificato - Est)
	C2 - R	(Trompedo)
	C3 - R	(Magnano)
	C5 - R	(Centro edificato - Ovest)
	C6 - R	(C. S. Francesco)
	H2 - R	(Molino della Storta)

Per la disciplina della porzione di Ambito A3 rappresentata negli elaborati grafici approvati con DGR n. 338 del 16.04.04 si rimanda alle disposizioni normative e progettuali approvate con tale provvedimento.

ART. 55 - Elementi per il controllo di conformità.

Destinazioni d'uso	Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:
<i>Residenziale</i>	primaria e secondaria
<i>Agrituristica</i>	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia

Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi

Commerciale di media dimensione Limitatamente agli ambiti A5, A6

Commerciale di media dimensione misto a residenza Limitatamente all'ambito C5

Depositi e commercio all'ingrosso, limitatamente agli ambiti A5, A6, C5

Produttivo e Artigianale limitatamente a singoli settori degli ambiti A5, A6 e C5, e con limitazione ad attività alla scala della residenza con superfici unitarie sino a mq. 250 per gli altri ambiti.

Turistico Ricettivo nelle categorie e secondo le modalità disposte dalla Disciplina delle attività turistico-ricettive formata in applicazione della L.R. 1/82 e L.R. 13/92.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio

Infrastrutturale

Servizi generali pubblici a tutte le scale



ART. 56 - Interventi sull'esistente.

E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso.

Cambio d'uso

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nel caso in cui le superfici interessate dal cambio d'uso abbiano - o possano avere in seguito a ristrutturazione - le caratteristiche di abitabilità (o agibilità) necessarie all'uso futuro.

Tale cambio d'uso non rientra nell'aumento di superficie agibile previsto dalla disciplina dei singoli ambiti per i manufatti esistenti, in quanto all'interno della sagoma attuale dell'edificio, ma è soggetto al versamento degli oneri concessori relativi.

In ogni caso va verificata la variazione prodotta dal cambio d'uso circa il bilancio degli standard per servizi e dimostrata la compatibilità con l'intervento proposto

Ristrutturazione edilizia

E' del pari ammessa la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale.

Relativamente agli edifici a dominante funzione abitativa gli incrementi ammessi possono operare esclusivamente su costruzioni che non hanno fruito d'incrementi in assenza di asserimento, con le seguenti percentuali:

- + 40% della superficie agibile esistente con un massimo di mq. 70 negli ambiti A3, A5, A6, C5.
- + 25% della superficie agibile esistente con un massimo di mq. 60 negli ambiti H2 e C6.
- + 15% della superficie agibile esistente con un massimo di mq. 35 negli ambiti A2, C2, C3.

I manufatti a dominante funzione non residenziale possono essere oggetto d'interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nelle seguenti percentuali da riferirsi alla superficie coperta esistente: + 50% della superficie coperta esistente e con un massimo di mq. 250

ART. 57 - Recupero delle volumetrie semidirute

Gli edifici in stato di parziale rovina possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per l'ambito alle seguenti condizioni:

- a. prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
 - preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,40,
 - superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 20 per destinazioni residenziali, o inferiori per altre destinazioni d'uso;
 - consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 50% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
 - accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.
- b. Gli incrementi volumetrici sono ammessi anche in sopraelevazione, a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre 1,20 (uno virgola venti) m, nonché in aderenza a fabbricati esistenti, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
 - DF 3,00 m.
 - DC 1,50 m.
 - DS non minore di quella preesistente con un minimo di m. 3.00

ART. 58 - Completamenti

In corrispondenza di puntuali episodi di edificazione volti alla formazione di volumi isolati destinati a parcheggio aventi copertura piana, al fine di consentirne la riqualificazione tipologica, si ritiene ammissibile la trasformazione della copertura in tetto a falde inclinate anche attraverso la sopraelevazione della muratura perimetrale non oltre 1,20 m con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- D.F. 3,00 m
- D.C. 1,50 m
- D.S. non minore di quella preesistente.

ART. 59 - Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella scheda d'ambito, e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesistica, con obbligo di asservimento delle pertinenti superfici libere nel rapporto indicato dal rispettivo indice di fabbricabilità fondiario.

La soglia volumetrica massima per ciascun ambito è determinato dalla rispettiva scheda d'ambito, che determina il settore dove deve essere localizzata la nuova edificazione.

Sono inoltre ammessi in tutti i settori interventi volti alla formazione di:

Impianti Tecnologici, nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Opere Infrastrutturali, limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto

Servizi generali pubblici, nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Volumi interrati isolati.

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/4 della superficie del lotto contiguo, con un massimo 50 (cinquanta) mq .

ART. 60 - Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenti agli edifici.

ART. 61 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE per CIASCUN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Sono qui richiamate tutte le disposizioni specifiche per ciascun ambito, rappresentate nelle singole schede.



CAPO II - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 62 - CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO

Le presenti Norme, applicabili ai Distretti di Trasformazione individuati dal Piano, determinano, in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica, le condizioni di congruenza che debbono essere possedute dalle attuazioni entro ciascun distretto.

In linea generale esse gli elementi che seguono e che costituiscono riferimento per la valutazione di ammissibilità degli interventi quali:

- Gli obiettivi cui debbono tendere le trasformazioni previste, nel quadro delle strategie generali del Piano.
- le destinazioni d'uso ammesse
- le condizioni ed i parametri da osservare negli interventi
- i casi in cui l'ammissibilità dell'intervento è sottoposta alla preventiva approvazione di P.U.O., le soglie dimensionali dello strumento stesso ed i suoi caratteri necessari
- le disposizioni da osservare per gli interventi non aventi carattere trasformativo e pertanto sottratti all'obbligo di approvazione del preventivo strumento attuativo.
- Inoltre viene precisato che:
 - Tutte le attività considerate nocive dalla legge Ronchi sono vietate nei Distretti di Trasformazione.
 - Lungo i Distretti di Trasformazione devono essere inserite barriere antirumore naturali.
 - Con riferimento alle strutture agricolo-montane definite AG, deve essere estesa a tutto il territorio comunale la disciplina contemplata per il tipo "11" (cubatura massima mc. 300, largh. Max fronti mt. 10.00, h max. = 6.50 mt)
 - Lo stesso valore di h max (mt. 6.50) si deve applicare a tutte le previsioni di artigianato di servizio AS, qualora si concretizzi nella realizzazione di fabbricati autonomi.

ART. 63 - Distretto L1/T (Oasi Salus)

1. Caratteristiche generali: Comprende una porzione della piano fluviale di sinistra del Vara, entro cui sono presenti vari insediamenti produttivi di consistenti dimensioni.
2. Obiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto: Obiettivo della previsione è costituito dalla composizione di un distretto ricettivo-naturalistico-espositivo organizza-