

| | |
|---|--|
|  | <p>AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO sezione Guido Maria Pellò A/a n° 1239</p> |
| <p>piùassociati studio B&Lpiùassociati</p> <p>Alessandra Bernasconi Guido M. Pellò architetti</p> <p>C.F./P.IVA 03370340139 V.le Matteotti 18C 22012 Cernobbio (CO)</p>  <p>T +39 031 33 47 025 F +39 031 33 47 025 E studio@blpiu.it W www.blpiu.it</p> | <p>Le Autorità: Procedente Segretario Comunale Competente Responsabile del Servizio</p> <p>Le fasi del procedimento: Atto di avvio delib. G.C. n. 39 del 22/10/2018 Verifica di assoggettabilità VAS Adozione delib. C.C. n. 26 del 28/07/2023 Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 13/2023 del 25/01/2023 Verifica di compatibilità PTR - DGR n. XI/7855 del 31/01/2023 Approvazione delib. C.C. n. del</p> |
|  <p>COMUNE DI Brienno PROVINCIA DI COMO</p> <p>SECONDA VARIANTE Piano di Governo del Territorio approvazione D.C.C. n. 10 del 22/05/2014 pubblicazione BURL n. 32 del 06/08/2014</p> <p>DdP Documento di Piano ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05</p> <p>PdR Piano delle Regole ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05</p> | <p>OGGETTO: PROGETTO</p> <p>Normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole</p> <p>ELABORATO MODIFICATO IN RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI PARERI DI COMPATIBILITÀ E/O IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI</p>  |

| | | | | |
|---|--|--|-----------------|---------------------|
| DIRECTORY PRINCIPALE 408-BRIENNO-VAR-PGT | DIRECTORY DI LAVORO 408-2020-FASE-04-APPR | FILE \ LAYOUT 408-2020-COPERTINE-A4.dwg | REVISIONE 03 | DATA LUGLIO 2024 |
|---|--|--|-----------------|---------------------|

INDICE**NORMATIVA**

| | |
|---|-----------|
| CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO | 4 |
| TITOLO I NORMATIVA GENERALE | 4 |
| ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO | 4 |
| ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI | 5 |
| ART. 3 ELABORATI D’INDIRIZZO | 5 |
| ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO | 6 |
| ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI | 6 |
| ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI | 7 |
| ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA NEGOZIAZIONE | 8 |
| ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE | 9 |
| ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE | 9 |
| ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA | 10 |
| TITOLO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 12 |
| ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 12 |
| TITOLO III NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 23 |
| ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI | 23 |
| ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. | 24 |
| ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 25 |
| ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 26 |
| CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE | 32 |
| TITOLO IV NORMATIVA GENERALE | 32 |
| ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE | 32 |
| ART. 17 ELABORATI PRESCRITTIVI | 33 |
| ART. 18 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE | 34 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 19 DEROGHE | 34 |
| ART. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI | 34 |
| ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE | 40 |
| ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI | 41 |
| ART. 23 INTERVENTI PERTINENZIALI | 42 |
| ART. 24 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA | 42 |
| ART. 25 EDIFICABILITÀ | 43 |
| ART. 26 AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO | 43 |
| | |
| TITOLO V NORMATIVA SETTORIALE | 46 |
| ART. 27 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO | 46 |
| ART. 28 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE | 55 |
| ART. 29 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE | 56 |
| ART. 30 PRESCRIZIONI INERENTI AL RETICOLO IDRICO | 70 |
| ART. 31 PRESCRIZIONI INERENTI ALLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA | 70 |
| ART. 32 PRESCRIZIONI INERENTI ALLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE | 71 |
| ART. 33 PRESCRIZIONI INERENTI ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA | 71 |
| | |
| TITOLO VI NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI | 72 |
| ART. 34 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE | 72 |
| ART. 35 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 72 |
| ART. 36 VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE | 78 |
| ART. 37 AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 80 |
| ART. 38 IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI | 82 |
| ART. 39 AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 83 |
| ART. 40 NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA | 84 |
| ART. 41 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA | 85 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 42 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE | 87 |
| ART. 43 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO | 88 |
| ART. 44 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO | 89 |
| ART. 45 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ | 94 |
| ART. 46 AREE E FASCE DI RISPETTO | 96 |
| TITOLO VII NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE | 99 |
| ART. 47 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO | 99 |
| ART. 48 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO | 99 |
| ART. 49 IMMOBILI CONDONATI | 99 |
| ART. 50 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE | 100 |
| ART. 51 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI | 100 |
| ART. 52 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | |
| 101 | |

CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

- 1.** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

- 2.** Il Documento di Piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
 - a. individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - b. determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale,

- nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c. individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
 - d. definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 4.** Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
- 5.** Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/2005, sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili;

ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole.

ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione e sviluppo mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nel Capo II delle presenti norme.

ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene parte a piano attuativo convenzionato e parte mediante titolo abilitativo diretto convenzionato o assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo.
2. Con gli atti convenzionali i soggetti attuatori devono assumersi impegni alla realizzazione di opere pubbliche od alla equipollente monetizzazione in misura proporzionale ai benefici conseguenti dall'assegnazione dell'edificabilità.
3. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali o titoli abilitativi assistiti da impegnativa unilaterale d'obbligo con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al piano dei servizi.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a piano attuativo l'attuazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; vengono altresì apportate le eventuali modificazioni, che non costituiscono variante al documento di piano, necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.
3. Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **28 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **134 mc/abitante**.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Le rappresentazioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori dei fabbricati. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

1. Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a titolo abilitativo assistito l'attuazione avviene mediante interventi diretti assistiti, cioè corredati da convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante.
2. Per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a **28 mq/abitante** (indice di **134 mc/abitante**).

1. Criteri di perequazione

Nei piani attuativi e nei titoli abilitativi diretti assistiti da atto unilaterale d'obbligo i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti alle ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

2. Criteri di negoziazione

Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare il corrispettivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto e) della L.R. 12/2005, in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento tenendo prioritariamente conto delle opere già indicate nella scheda d'intervento o in assenza individuate in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la loro realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere.

Dell'importo come appresso individuato e/o delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi.

Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi e nei titoli abilitativi assistiti è prevista:
 - a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
 - b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).

2. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa e nei titoli abilitativi assistiti devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo ART. 10. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;

2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi

conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a. **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b. **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c. **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
 - d. **finalità socioeconomica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare, tali tecniche consentono di realizzare:
 - a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio, mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;

- c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
- 3.** Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. VI/48740; all'"*Atlante delle opere di sistemazione dei versanti*" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002 ed alla "*Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica*", approvata con D.G.R. 11 dicembre 2000 n. VII/2571 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27/12/2000.
- 4.** La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. VI/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

TITOLO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di significativa valenza urbana o rilevante estensione territoriale:
 - a. interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo o programmazione integrata;
 - b. esterne al perimetro del consolidato urbano da attuarsi sia mediante pianificazione attuativa che permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.

2. Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'0 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

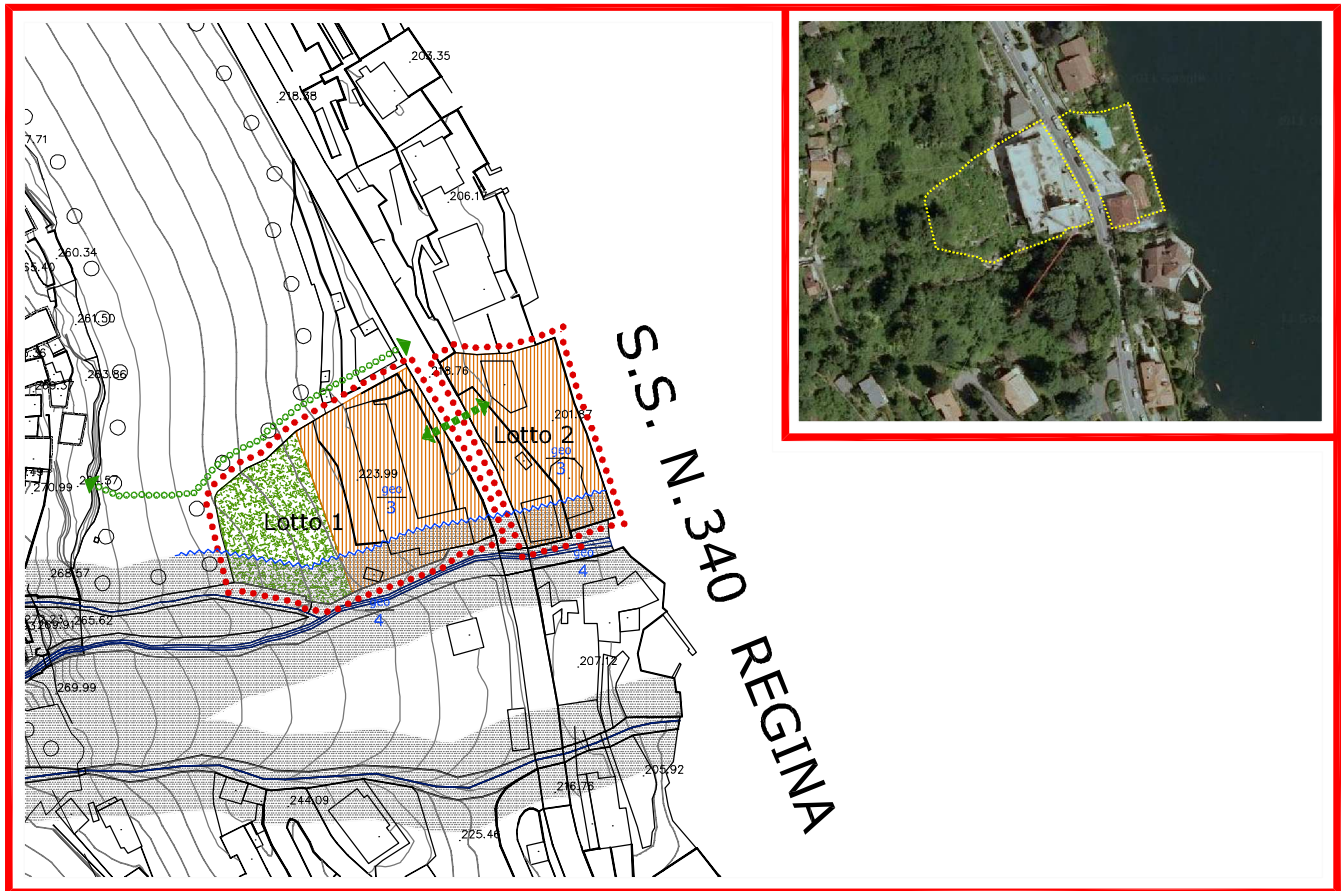
1. Sono catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

2. **Prescrizioni particolari**
 - a. L'attuazione di tutti gli ambiti di trasformazione è sottoposta ad impegnativa per l'esecuzione di opere aggiuntive rispetto a quelle convenzionali previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- b. Nella fase di progettazione degli ambiti devono essere evidenziati, previo puntuale rilievo grafico e fotografico, le modalità mediante le quali garantire salvaguardia e preservazione di eventuali manufatti caratteristici quali muri a secco, diffusi sul territorio, che delimitano aree terrazzate e rappresentano elementi di valore storico-culturale dei versanti.
- c. I piani ed i progetti convenzionati devono essere corredati da valutazione di compatibilità del clima acustico.
- d. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ai favorevoli pareri degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
- e. In fase di pianificazione attuativa o, ove previsto, di richiesta di titolo abilitativo assistito andrà preventivamente acquisita la documentazione per la valutazione previsionale di clima acustico per le destinazioni residenziali e di impatto acustico per quelle terziarie al fine di definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico dell'area.
- f. Per le porzioni di ambiti in classe di fattibilità 4, salvo particolari eccezioni, è vietata qualsiasi trasformazione d'uso del suolo; per le classi di fattibilità 4 dovute alle fasce di rispetto fluviale, si dovrà fare riferimento anche alle NTA dello SRIM.

IL SITO

Ambito di riqualificazione a destinazione turistico ricettiva in corso d'attuazione ma in avanzato stato di degrado a causa della prolungata e permanente interruzione dei lavori. La porzione della proprietà verso monte è boscata ed aggregata alla rete ecologica di monte.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Superficie territoriale | Area di concentrazione volumetrica |
| 4.170 mq | 3.190 mq |
| Destinazione funzionale prevalente | Superficie drenante |
| Turistico ricettiva | porzione boschiva |
| Volume definito | Strumento attuativo |
| progetto approvato 5.200 mc | Permesso di costruire assistito |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Bosco con superficie a funzione drenante
- Connessione privata/sottopasso strada

INQUADRAMENTO

- Collegamento pedonale pubblico con la frazione di Genereze
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica

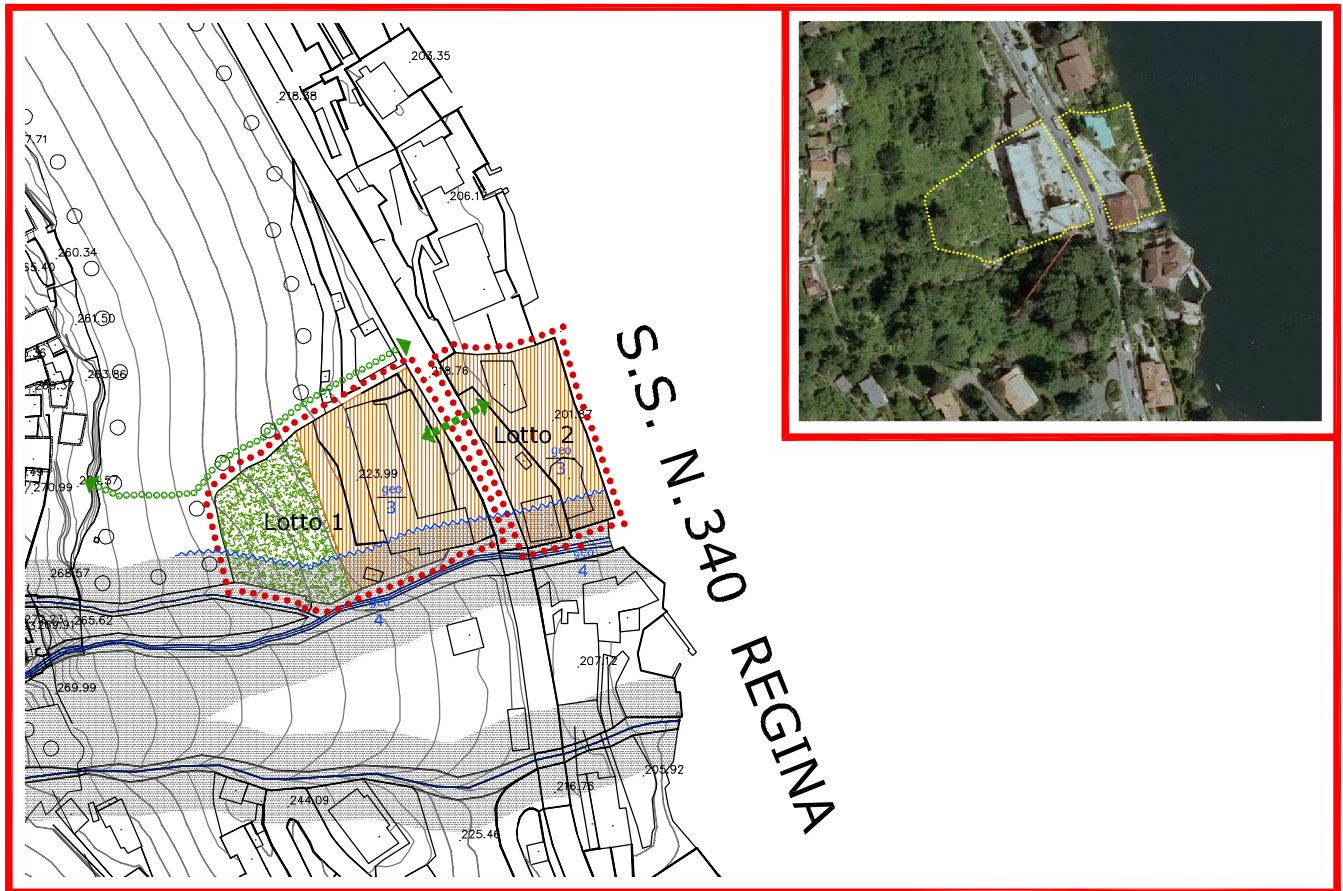
| | | |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Area di compensazione in rete | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| 990 mq | grado 4-5 | classe 3-4 |

LE AZIONI

1. Completare l'intervento prevedendo la riqualificazione morfologica e la mitigazione paesaggistica in ragione della non soddisfacente qualità del progetto originario.
2. Attenuare gli impatti dei manufatti già costruiti mediante l'impiego di adeguate cromie e materiali.
3. L'altezza degli edifici non dovrà superare quella dell'edificio esistente e di quelli al contorno.
4. Mantenere in sicurezza il fronte strada lato di monte mediante formazione di un arretramento dell'esistente parete per creare una fascia salvagente.
5. Realizzare il collegamento pedonale tra la statale N. 340 e la frazione di Genereze, già esistente nel tratto iniziale che dalla Statale immette nel complesso edilizio a monte.
6. Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
7. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
8. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno della recinzione a delimitazione delle proprietà.

IL SITO

Ambito di riqualificazione a destinazione turistico ricettiva in corso d'attuazione ma in avanzato stato di degrado a causa della prolungata e permanente interruzione dei lavori. La porzione della proprietà verso monte è boscata ed aggregata alla rete ecologica di monte.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Superficie territoriale | Area di concentrazione volumetrica |
| 4.170 mq | 3.190 mq |
| Destinazione funzionale prevalente | Superficie drenante |
| Residenziale | porzione boschiva |
| Volume definito | Strumento attuativo |
| 2.800 mc | Permesso di costruire assistito |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Bosco con superficie a funzione drenante
- Connessione privata/sottopasso strada

INQUADRAMENTO

- Collegamento pedonale pubblico con la frazione di Genereze
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica

| | | |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Area di compensazione in rete | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| 990 mq | grado 4-5 | classe 3-4 |

LE AZIONI

- Procedere alla riqualificazione con riduzione del volume esistente da 5.200 mc a 2.800 mc con contestuale modifica della destinazione e d'uso da turistico ricettiva a residenziale.
- Attenuare gli impatti dei manufatti già costruiti mediante l'impiego di adeguate cromie e materiali.
- L'altezza degli edifici non dovrà superare quella dell'edificio esistente e di quelli al contorno.
- Mantenere in sicurezza il fronte strada lato di monte mediante formazione di un arretramento dell'esistente parete per creare una fascia salvagente.
- La realizzazione del collegamento pedonale tra la statale N. 340 e la frazione di Genereze, già esistente nel tratto iniziale che dalla Statale immette nel complesso edilizio a monte, e la cessione gratuita al comune di n. 10 posti auto privati comporterà l'acquisizione di ulteriori 1.000 mc di volumetria residenziale.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
- In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
- Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno della recinzione a delimitazione delle proprietà.

IL SITO

Ambito produttivo (cantiere navico) funzionale alle attività lacuali con presenza di volumetria residenziale (circa mc 1.400), in dismissione.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Rapporto di copertura |
| 3.000 mq | 40% superficie territoriale |
| Destinazione funzionale prevalente | Superficie drenante |
| Turistico ricettiva | 20% superficie territoriale |
| Volume assegnato | Strumento attuativo |
| 4.500 mc | Permesso di costruire assistito |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Aree di concentrazione volumetrica
- Verde a parco alberato pertinenziale da salvaguardare

INQUADRAMENTO

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

- In caso di dismissione si dovrà procedere alla compressiva riqualificazione morfologica del sito i cui indirizzi devono essere rappresentati in un planivolumetrico che precederà il progetto e che sarà sottoposto a valutazione e validazione preliminare da parte dell'Amministrazione.
- Mantenere le sagome dei nuovi fabbricati al di sotto della quota strada per non precludere la visuale all'orizzonte e sullo specchio lacuale.
- Le altezze massime e le nuove volumetrie dovranno essere opportunamente dimensionate al fine di tutelare il cono ottico percepibile dalla SS 340 Regina in direzione del nucleo storico di Brienno.
- Realizzare il marciapiede lungo il tratto intercorrente tra l'ambito di trasformazione e la Chiesa di Sant'Anna.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla favorevole conclusione della procedura di assoggettabilità a VAS di specifico master plan esteso all'intero ambito.
- In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

AT/2 - S. S. n. 340 Regina - SOLUZIONE B

IL SITO

Ambito produttivo (cantiere navico) funzionale alle attività lacuali con presenza di volumetria residenziale (circa mc 1.400), in dismissione.







INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Rapporto di copertura |
| 3.000 mq | 35% superficie territoriale |
| Destinazione funzionale prevalente | Superficie drenante |
| Residenziale | 30% superficie territoriale |
| Volume assegnato | Strumento attuativo |
| 2.400 mc | Permesso di costruire assistito |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
-  Aree di concentrazione volumetrica
-  Verde a parco alberato pertinenziale da salvaguardare

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
-  Classe di fattibilità geologica

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| grado 5 | classe 3-4 |

LE AZIONI

- In caso di dismissione si dovrà procedere alla compressiva riqualificazione morfologica del sito i cui indirizzi devono essere rappresentati in un planivolumetrico che precederà il progetto e che sarà sottoposto a valutazione e validazione preliminare da parte dell'Amministrazione.
- Mantenere le sagome dei nuovi fabbricati al di sotto della quota strada per non precludere la visuale all'orizzonte e sullo specchio lacuale.
- Le altezze massime e le nuove volumetrie dovranno essere opportunamente dimensionate al fine di tutelare il cono ottico percepibile dalla SS 340 Regina in direzione del nucleo storico di Brienno.
- Realizzare il marciapiede lungo il tratto intercorrente tra l'ambito di trasformazione e la Chiesa di Sant'Anna.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
- Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla favorevole conclusione della procedura di assoggettabilità a VAS di specifico master plan esteso all'intero ambito.
- In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

IL SITO

Ambito di completamento del vigente PRG interessato da una previsione di trasformazione a singola concessione, con autorizzazione paesaggistica in scadenza ottobre 2012, non attuato.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume assegnato | |
| 2.980 mq | 1.450 mc | |
| Area di concentrazione volumetrica | Strumento attuativo | |
| 1.870 mq | Piano di lottizzazione | |
| Destinazione funzionale prevalente | Rapporto di copertura | Area di compensazione In rete |
| Residenziale | 25% superficie territoriale | 1.110 mq |
| Superficie drenante | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| 35% superficie territoriale | grado 4 | classe 3-4 |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Aree di concentrazione volumetrica
- Bosco con superficie a funzione drenante
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Il volume assegnato non comprende l'esistente.
2. L'altezza dei fabbricati non dovrà superare i due piani.
3. L'edificazione deve tenere conto della morfologia a balze del terreno per non snaturarne il carattere.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
5. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.
6. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno della recinzione a delimitazione delle proprietà.

IL SITO

Ambito di trasformazione prevalentemente prativo e classificato nel vigente PRG in un più ampio piano di lottizzazione.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Superficie territoriale | Destinazione funzionale prevalente | | |
| 3.000 mq | Residenziale | | |
| Area di concentrazione volumetrica | Superficie drenante | | |
| 1.800 mq | 25% superficie territoriale | | |
| Volume assegnato | Rapporto di copertura | Altezza massima | |
| 1.450 mc | 30% superficie territoriale | n. 2 piani fuori terra | |
| Strumento attuativo | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica | Area di compensazione in rete |
| Piano di lottizzazione | grado 4 | classe 3-4 | 640 mq |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Parcheggi pubblici e privati

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- Accessibilità veicolare
- Classe di fattibilità geologica
- Bosco con superficie a funzione drenante

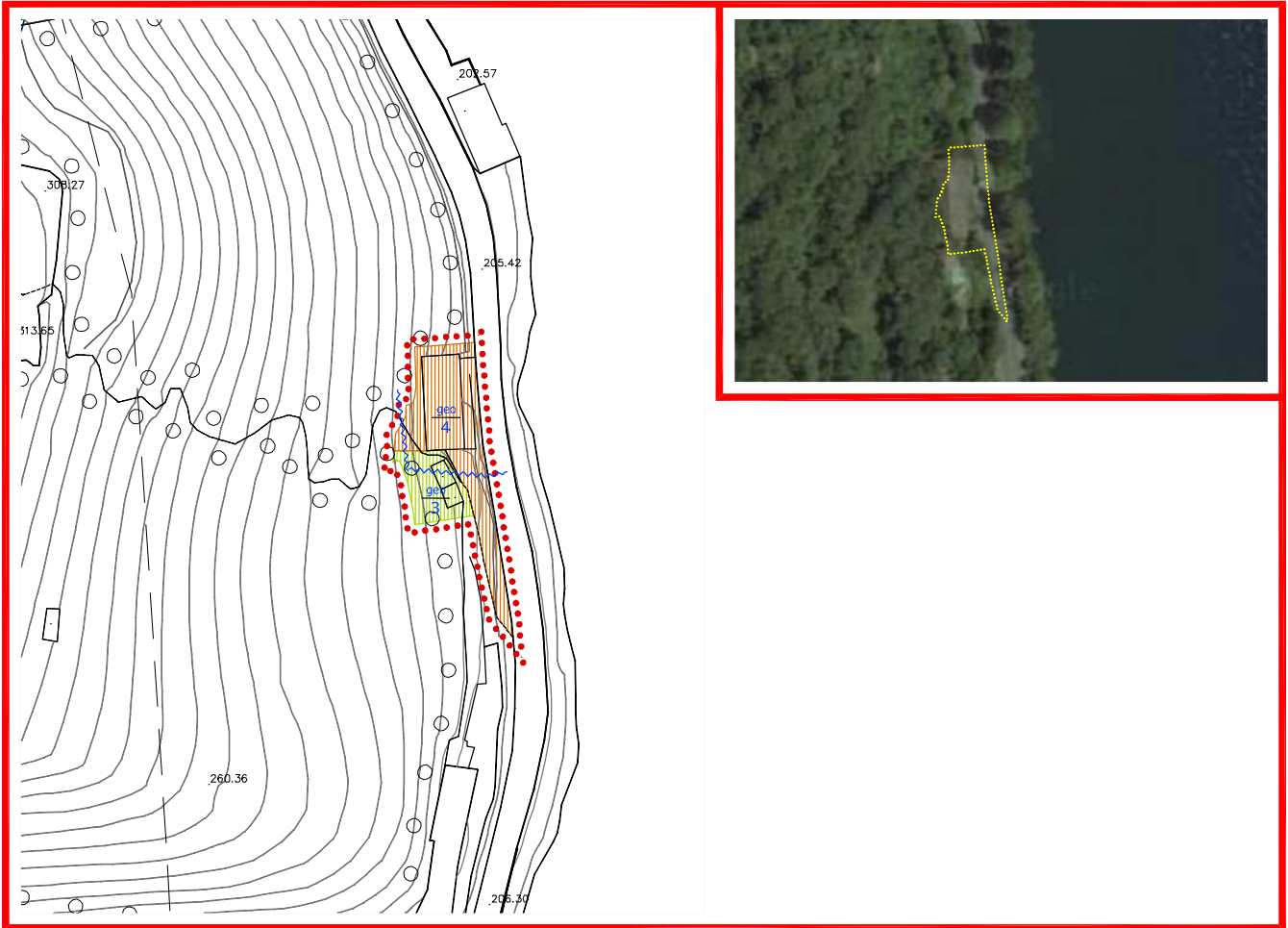
INQUADRAMENTO

LE AZIONI

1. Realizzare le opere di accessibilità veicolare dalla sottostante viabilità comunale alla soprastante zona dedicata ai parcheggi pubblici e privati e l'eventuale collegamento al lotto di concentrazione volumetrica.
2. Realizzazione dei parcheggi privati per soddisfare anche il fabbisogno pregresso che verrà determinato in accordo con il Comune in base alle manifestazioni di interesse economicamente vincolanti espresse dai residenti.
3. L'edificazione deve tenere conto della morfologia a balze del terreno per non snaturarne il carattere.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
5. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R.12/2005 di governo del territorio.
6. Nell'area in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno della recinzione a delimitazione delle proprietà.

IL SITO

Ambito di riqualificazione caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo in dismissione; nel vigente PRG classificato come zona di rispetto stradale.







INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Superficie territoriale | Strumento attuativo | |
| 1.130 mq | Permesso di costruire assistito | |
| Area di concentrazione volumetrica | Volume assegnato | |
| 800 mq | Volumetria esistente | |
| Destinazione funzionale prevalente | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| Residenziale | grado 4 | classe 3-4 |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Area da riqualificare a verde pertinenziale

-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
-  Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. La trasformazione funzionale da produttivo a residenziale deve avvenire all'interno della sagoma dell'attuale fabbricato principale con la contestuale eliminazione delle pertinenzialità esterne all'area di concentrazione volumetrica.
2. La trasformazione funzionale è subordinata alla verifica di dotazione dei parcheggi privati non inferiori al minimo di legge.
3. Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
4. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

IL SITO

Ambito turistico ricettivo caratterizzato dalla prevalente attività di ristorazione (Antico Crotto dei Platani) classificato nel vigente PRG come ambito di completamento.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| 855 mq | 350 mc oltre esistente |
| Destinazione funzionale prevalente | Sensibilità paesistica |
| Turistico ricettivo | grado 5 |
| Strumento attuativo | Fattibilità geologica |
| Permesso di costruire assistito | classe 3-4 |

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- [Hatched Area] Area di concentrazione volumetrica dell'ampliamento
- [Horizontal Lines Area] Area non oggetto di ampliamento

INQUADRAMENTO

- [Grey Hatched Area] Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
- [Blue Wavy Line] Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. La volumetria definita è aggiuntiva all'esistente ed ammonta a mc 350 da utilizzarsi esclusivamente per l'ampliamento del manufatto a lago con un'altezza massima dei fabbricati di m 4,00; l'estensione della superficie di ristorazione a lago riguarda mq 140 dell'esistente giardino, in concessione demaniale.
2. Attuazione subordinata alla preliminare verifica ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla favorevole conclusione della procedura di assoggettabilità a VAS di specifico master plan esteso all'intero ambito.
4. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R.12/2005 di governo del territorio.

IL SITO

Ambito localizzato nel tessuto urbano consolidato appartenente al sistema delle ville con parco fronte lago.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Strumento attuativo |
| 1.250 mq | Permesso di costruire assistito |
| Area di concentrazione volumetrica | Ampliamento assegnato |
| 800 mq | 325 mq SL oltre esistente |
| Indice di copertura ICT | Indice di permeabilità IPT |
| 35% superficie territoriale | 30% superficie territoriale |

LEGENDA

| | |
|------------------------------------|---|
| Perimetro dell'ambito | Verde a parco alberato pertinenziale da riqualificare |
| Area di concentrazione volumetrica | Classe di fattibilità geologica |

| | | |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Destinazione funzionale prevalente | Sensibilità paesistica | Fattibilità geologica |
| Residenziale | grado 5 | classe 3 |

LE AZIONI

1. Il volume in ampliamento, ferma restando la SL assegnata, non potrà superare in alcun caso 1.200 mc.
2. L'altezza dei fabbricati non dovrà essere superiore a quella esistente e, in ogni caso, non dovrà essere superiore alla quota del piano stradale della SS 340 Regina.
3. La porzione di pertinenza a parco dovrà essere oggetto di specifico progetto di riqualificazione, occorrerà perseguire l'indirizzo di garantire la conservazione delle alberature ad alto fusto prospicienti il lago.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire è subordinato al favorevole parere degli Enti gestori per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui.
5. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio
6. Al fine di limitare l'impatto visivo di un'unica eventuale volumetria insediabile, dovrà essere prevista la suddivisione dell'area di concentrazione volumetrica preferibilmente in due parti distinte, al fine di mantenere l'alternanza tra volumi edificati e spazi aperti a lago.

TITOLO III *NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA*

ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

1. Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è a discrezione del soggetto attuatore):
 - a. presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'ART. 15).
 - b. sottoscrizione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
 - c. presentazione della proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'ART. 15).

2. Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli contenuti nelle schede d'indirizzo degli interventi riportati nei precedenti articoli in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

3. I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
 - a. la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
 - b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alla realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.

- c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

- 1.** In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto, si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati d'intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

- 2.** I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:

- a. *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- b. *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c. *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

- 3.** Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:

- a. *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
- b. *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
- c. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
 - a. si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
 - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
 - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
 - d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.

- 2.** Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
 - a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.
 - b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.

- c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
- d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
- e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

3. In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.

Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di elevata qualità sociale ed edilizia.

ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

I documenti che orientano e supportano i Soggetti Attuatori nella elaborazione del programma integrato d'intervento e che perciò indicano i contenuti minimi da non omettere sono quelli riportati nei seguenti allegati:

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;
- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;
- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

ALLEGATO SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

2. Stato di fatto scala (scala 1:500)

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc.);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;

- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. Quadro economico di massima

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

ALLEGATO SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000

- Stralcio dell'azonamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PRG per stralcio.

3. Stato di fatto scala 1:500

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano

- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione scala 1:200

- Progetto di definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto)

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. Studio di fattibilità geologico

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R.: 8/3/2002 n. 7/8313)

12. Salubrità del suolo

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
 - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
 - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

ALLEGATO DOCUMENTO 1

Al signor Sindaco
del Comune di Brieno

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'immobile sito in _____ .**
Proposta iniziale/definitiva

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____, residente a _____ in Via _____ n. _____, in qualità di _____ della Società _____, con sede in _____ (____), Via _____, n. _____, Proprietaria delle aree site in Via _____, n. _____, individuate nel P.G.T. vigente in ambito _____, indicate in Catasto al foglio _____, mappali _____, di complessivi mq _____, con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

chiede

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via _____ n. _____, per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.
A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

ALLEGATO DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Brieno

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale n. 9 del 12 aprile 1999 relativo alle aree site _____ .**
Asenso irrevocabile

Il sottoscritto _____, in qualità di _____ della Società _____, con sede in _____ (____), Via _____ n. _____, Proprietaria delle aree site in Via _____, indicate in Catasto al foglio _____, mappali _____, con la presente

Dichiara Assenso irrevocabile

in merito ai contenuti del Programma Integrato di Intervento relativo agli immobili sopra individuati, sulla base della documentazione tecnico-economica concernente il P.I.I. stesso e dello schema di Convenzione allegato.

Il sottoscritto _____, nella suddetta qualità di _____ della Società _____ si impegna a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. di cui trattasi, entro un anno dalla data di definitiva approvazione dello stesso, dando atto che, trascorso inutilmente il suddetto termine e trascorso altresì inutilmente il termine di ulteriori sessanta giorni assegnato dal Sindaco con atto di diffida alla sottoscrizione, interverrà la automatica decadenza del P.I.I. e degli effetti di eventuale variazione alla vigente sottoscrizione urbanistica dallo stesso determinati.

CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO IV NORMATIVA GENERALE

ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE

- 1.** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

- 2.** Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:
 - a. individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
 - b. definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
 - c. riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - d. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - e. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - f. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;

2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 3.** Le previsioni contenute nel capo I della presente normativa, relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nel capo II della presente normativa.
- 4.** Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 17 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole

| <i>Elab. n.</i> | <i>Oggetto</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------|---|-----------------------|
| Elab. 1 | Nuclei di Antica Formazione – Analisi dello stato di fatto | 1:1.000 |
| Elab. 2 | Nuclei di Antica Formazione – Analisi morfologica | 1:1.000 |
| Elab. 3 | Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento | 1:1.000 |
| Elab. 4 | Sistema urbano - Modalità di intervento – consolidato urbano | 1:2.000 |
| Elab. 5 | Salvaguardie, vincoli e sensibilità paesistica dei siti – quadro di insieme | 1:10.000 / 1:5.000 |
| Elab. F | Repertorio fotografico dei nuclei di antica formazione | - |
| Elab. N | Normativa Tecnica | - |

unitamente a quelli dello Studio Idrogeologico e Sismico Comunale:

| | Relazione geologica e geologico-tecnica | |
|---------|---|----------|
| All. 1 | Carta d'inquadramento di dettaglio | 1:5.000 |
| All. 2 | Carta della pericolosità sismica locale | 1:5.000 |
| All. 3 | Carta dei vincoli | 1:5.000 |
| All. 4 | Carta di sintesi | 1:5.000 |
| All. 5a | Carta di fattibilità delle azioni di piano | 1:5.000 |
| All. 5b | Carta di fattibilità delle azioni di piano | 1:2.000 |
| All. 5c | Carta di fattibilità delle azioni di piano | 1:2.000 |
| All. 5d | Carta di fattibilità delle azioni di piano | 1:2.000 |
| All. 6 | Carta di fattibilità delle azioni di piano | 1:10.000 |
| All. 7 | Carta del dissesto con legenda uniformata PAI | 1:10.000 |

ed a quelli dello studio del Reticolo Idrico Minore:

| | | |
|--------|--|---------|
| DOC 1 | Relazione illustrativa | |
| DOC 2 | Regolamento comunale di polizia idraulica del reticolo idrico | |
| TAV 1 | Cartografia di raffronto | 1:5.000 |
| TAV 2 | Cartografia del reticolo idrico | 1:5.000 |
| TAV 3 | Cartografia di sintesi | 1:5.000 |
| TAV 4 | Fasce di rispetto del reticolo idrico minore | 1:5.000 |
| TAV 5N | Fasce di rispetto del reticolo idrico – Area urbana – Settore nord | 1:2.000 |
| TAV 5C | Fasce di rispetto del reticolo idrico – Area urbana – Settore centrale | 1:2.000 |
| TAV 5S | Fasce di rispetto del reticolo idrico – Area urbana – Settore sud | 1:2.000 |

contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 18 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua tramite tutti gli strumenti consentiti, a seconda dei casi, dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale.

ART. 19 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite con criteri e modalità indicati dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

ART. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni uniformi di cui all'allegato B alla DGR 24/10/2018 n. IX/695, qui di seguito riportate.

| VOCI | ACRONIMO | DESCRIZIONE | INCIDENZA URBANISTICA | NOTE ESPLICATIVE |
|-----------------------------|-----------|---|-----------------------|------------------|
| 1. Superficie territoriale* | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | SI | |
| 2. Superficie fondiaria* | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle | SI | |

| | | | | | |
|--|----------------|--|--|----|--|
| | | | aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | | |
| 3. Indice di edificabilità territoriale* | IT | | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. | SI | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 4. Indice di edificabilità fondiaria* | IF | | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. | SI | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 5. Carico urbanistico* | CU | | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | SI | Assunto in 134 mc/abitante ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili |
| 6. Dotazioni Territoriali* | DT | | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. | SI | |
| 7. Sedime | | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. | NO | |
| 8. Superficie coperta* | SCOP | | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. | SI | Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. |
| 9. Superficie permeabile* | SP | | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | SI | |
| 10. Indice di permeabilità* | IPT/IPF | | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). | SI | |
| 11. Indice di copertura* | ICF/ICT | | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale (indice di copertura territoriale) o fondiaria (indice di copertura fondiaria). | SI | |
| 12. Superficie totale* | STOT | | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. | SI | |
| 13. Superficie lorda* | SL | | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. | SI | |
| 14. Superficie utile* | SU | | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. | SI | |

| | | | | |
|------------------------------|-------------|---|----|--|
| 15. Superficie accessoria* | SA | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. | SI | Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune |
| 16. Superficie complessiva* | SC | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA). | SI | |
| 17. Superficie calpestabile* | SCAL | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). | SI | Non vanno ovviamente computati due volte murature, |

| | | | |
|--|-----------|---|---|
| | | | pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. |
| 18. Sagoma | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. | NO |
| 19. Volume totale o volumetria-complexiva* | VT | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. | SI |
| 20. Piano fuori terra | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | NO |
| 21. Piano seminterrato | | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. | NO Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017. |
| 22. Piano interrato | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | NO |
| 23. Sottotetto | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. | NO |
| 24. Soppalco | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. | NO |
| 25. Numero dei piani | | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). | NO |
| 26. Altezza lorda | | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. | NO |
| 27. Altezza del fronte | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro | NO |

| | | | |
|----------------------------|---|---|---|
| | | perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | |
| 28. Altezza dell'edificio* | H | Altezza massima tra quella dei vari fronti. | SI |
| 29. Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. | NO |
| 30. Distanze | | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. | NO |
| | | | Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. |
| 31. Volume tecnico | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). | NO |
| 32. Edificio | | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. | NO |
| 33. Edificio Unifamiliare | | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. | NO |
| 34. Pertinenza | | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. | NO |

| | | | | |
|--|-----------|---|----|---|
| 35. Balcone | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO | |
| 36. Ballatoio | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. | NO | |
| 37. Loggia/Loggiato | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 38. Pensilina | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. | NO | |
| 39. Portico/Porticato | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 40. Terrazza | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO | Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004. |
| 41. Tettoia | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. | NO | |
| 42. Veranda | | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO | |
| 43. Superficie scolante Impermeabile dell'intervento | | Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. | NO | Nuova definizione |
| 44. Altezza urbanistica * | AU | Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. | SI | Nuova definizione |
| 45. Volume urbanistico * | VU | Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. | SI | Nuova definizione |
| 46. Indice di piantumazione * | PN | Rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito. | NO | Nuova definizione |

ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

- 1.** Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente ART. 20 comma 1.
- 2.** Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'ART. 45 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
 - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
 - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 6,
 - m 7,00 per strade di larghezza superiori a m 6,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.
- 3.** Sono consentite distanze dai confini di proprietà minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
 - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati;
 - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
- 4.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati o parzialmente interrati per più di 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
- 5.** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
- 6.** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre

ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.

- 7.** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte a sbalzo (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
- 8.** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze, interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
- 9.** Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione.
- 10.** La distanza si intende al lordo dell'eventuale marciapiede solo nel caso di adeguamento di strade esistenti.

ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

- 1.** Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari e territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
- 2.** Le aree di pertinenza degli edifici:
 - a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
 - b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

ART. 23 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice civile: l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, casette mobili, depositi, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale. Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili. Non sono soggetti a titolo abilitativo e limitatamente agli ambiti all'interno del consolidato urbano gli interventi la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano decorosi del contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

ART. 24 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale, esterne agli ambiti di trasformazione, da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.

2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

ART. 25 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
 - a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 26 AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di servizio per l'uso pubblico.

1. Spazi privati

- a. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda

necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

| | |
|--|------------------------------------|
| Residenza | 1 mq ogni 10 mc |
| Attrezzature ricettive e sanitarie | 1 posto auto ogni 2 posti letto |
| Attività per la ristorazione | 1 posto auto ogni 4 posti a sedere |
| Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero | 1 posto auto ogni 5 mq di SIp |
| Attività direzionali e commerciali, banche | 1 posto auto ogni 20 mq di SIp |
| Attività industriali e artigianali | 1 posto auto ogni 80 mq di SIp |

- b. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
- c. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
- d. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza urbanistica di m 2,70.
- e. I parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari possono essere realizzati anche in aree esterne al lotto d'intervento a condizione che:
 1. Non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione privata richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico;
 2. Non risultino incompatibili con la tutela dei corpi idrici o con l'uso delle superfici sovrastanti;
 3. Siano poste nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini;

2. Spazi pubblici

Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a Piano Attuativo o titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo gli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto

d'intervento devono soddisfare i requisiti minimi per ciascuna delle seguenti destinazioni d'uso:

- a. Insediamenti residenziali: aree nella misura minima di mq 6 per ciascun abitante insediabile (il numero di abitanti insediabili viene desunto applicando il parametro di 134 mc/abitante).
- b. Insediamenti industriali e artigianali: aree nella misura minima corrispondente al 10% della superficie lorda di pavimento.
- c. Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento.

TITOLO V NORMATIVA SETTORIALE

ART. 27 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.

2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
 - a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 14, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 (mq 150);
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.

3. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.

4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)
R₁ - Abitazioni
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili
- tavernette
- cantinole
- scale e locali comuni

R₂ - Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. **A - AGRICOLA** (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

A₁ - Spazi destinati all'allevamento

S'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.

A₂ - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

A₃ - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A₄ - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A₅ - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A₆ - Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

c. **P - PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P₁ - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P₂ - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

P_{2.1} - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.

P_{2.2} - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).

P₃ - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

T₁ - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T₂ - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario

avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

T₃ - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T₄ - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

T₅ - Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

T₆ - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al D.lgs. 114/98, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza. Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale. Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 mq;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";

- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

T6.1 - Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

T6.1.1 - Centro Commerciale tradizionale (CCT)

È un complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

T6.1.2 - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

È un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

T6.1.3 - Factory Outlet Center (FOC)

È una Media o Grande Struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

T6.2 - Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune".

T7 - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia

organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

T₈ - Turistico ricettiva

È l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T₉ - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T₁₀ - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

T₁₁ - Attività paracommerciali

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

e. IP - INTERESSE PUBBLICO

IP₁ - Terziario specialistico e dei servizi

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

IP₂ - Attrezzature per l'istruzione

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti all'assistenza e all'educazione.

IP₃ - Attrezzature per lo spettacolo

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

IP₄ - Attrezzature culturali

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

IP₅ - Attrezzature sociali e assistenziali

È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

IP₆ - Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

IP₇ -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

IP₈ - Attrezzature per il verde

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

IP₉ - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP₁₀ - Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP₁₁ - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. **Destinazione principale: R - Residenziale**

Destinazioni complementari/compatibili:

P_{2.2} - Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₈** - Turistico-ricettivo, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti c) e d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. **Destinazione principale: P - Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. **Destinazione principale: A - Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed al successivo punto d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. **Destinazione principale: IP - Interesse pubblico**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 28 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente ART. 27.

b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente ART. 27, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

c. Ai sensi dell'art. 7, comma 1 della DGR X/1193/13 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.

d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

e. Sul Territorio Comunale è ammessa la sola tipologia di esercizio di vicinato.

2. Insediamento di attività commerciali

a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare attività dei tipi **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₁₀** -Somministrazione di Alimenti e Bevande e **T₁₁** - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.

b. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

c. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

ART. 29 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal Piano Paesaggistico del PTR, approvato con dCR 951/2010 e successivamente aggiornato con dCR 56/10, dCR 276/11, dCR 78/13 e dal capo I del Titolo II del PTCP, approvato dal Consiglio Provinciale in data 2 agosto 2006, con Deliberazione n. 59/35993 che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico ambientale. In particolare, ci si riferisce alle seguenti fattispecie:

1. La rete ecologica provinciale

È presente nella fattispecie di Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono due unità ecologica sul territorio: Ambiti a massima naturalità (MNA) e le Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

a. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:

1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni:
 - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
 - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
 - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;

4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
 5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
 6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.
- b. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, è comunque subordinata:
1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
 2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

2. La tutela degli ambiti di significativa valenza ambientale;

- a. **Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità:** interessa il territorio comunale appartenente al crinale montano al di sopra della quota degli 800 metri s.l.m.
1. Gli ambiti di elevata naturalità sono definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).
 2. Per tali ambiti il Piano di Governo del Territorio, mediante la presente normativa, coerentemente agli indirizzi del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone di:
 - recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
 - recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;

- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
3. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR, le seguenti attività:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto dei parametri delle singole aree ed ambiti, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti.
 - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compreso il recupero e la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola nel rispetto dei parametri dei singoli ambiti;
 - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
 - piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla D.G.R. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011;
 - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
 - eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di m 3,50 e con piazzole di scambio; avendo cura di attraversare in modo

idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.
 5. Non è consentito:
 - l'abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante;
 - lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.
 6. I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.
- b. **L'ambito di salvaguardia dei Laghi Insubrici** è definito e regolamentato dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR): è esteso all'intero territorio comunale. In esso il PGT persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi punti:
1. La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
 2. La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
 3. Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica

- attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
4. Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
 5. L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
 6. L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziata, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,
 7. La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
 8. La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
 9. La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
 10. Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di

ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;

11. Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale si ricordano il Sentiero del Giubileo;
12. Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente;
13. Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.
14. I **territori contermini ai laghi** come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato ai precedenti punti:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;

- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

15. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D.lgs. 42/2004.

c. La strada panoramica e gli ambiti territoriali connessi alla viabilità storica della via Regina:

Sono ambiti compresi tra la via Regina e la sponda del lago, non facenti parte del nucleo di antica formazione, connessi al tracciato storico della via Regina Teodolinda e considerati bene paesaggistico da tutelare.

Gli interventi edilizi in essi previsti devono rapportarsi agli elementi di naturalità esistenti con l'intendimento della tutela e ricomposizione dei caratteri paesaggistici e di mantenimento della copertura vegetazionale.

Deve essere in ogni caso evitata l'introduzione di elementi o manufatti che ne compromettono coerenze dimensionali, tipologiche e tessiture relazionali.

Viene salvaguardato, in quanto appartenente alla "viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia", il fronte di vedute panoramiche della strada SS340 Regina da Villa Olmo (Como) a Tavernola, da Moltrasio a Menaggio, da Menaggio a Croce, da Piano Porlezza a Porlezza, da Cima al confine di Stato.

Sul tracciato della strada panoramica SS340 Regina valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

1. tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
2. salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
3. salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
4. salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
5. perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
6. inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

d. **La disciplina per la realizzazione delle "greenways":**

L'obiettivo è la valorizzazione del sistema dei percorsi pedonali ed escursionistici di fruizione panoramica e paesaggistica sul versante montano garantendo, tutelando e valorizzando le visuali sensibili che consentono di entrare in contatto con i grandi scenari paesaggistici della riva opposta del lago.

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

Sui sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo pedonale valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

1. devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
2. devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
3. vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,

4. devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale.
- e. **Cartellonistica e mezzi pubblicitari:** valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
1. cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
 2. cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
 3. cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

3. La tutela e lo sviluppo del verde urbano

- a. **Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione** (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- b. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti **trasformazione di aree inedificate** deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

- c. Nel caso di **nuovi interventi** al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:
1. Ambiti di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
 - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
 - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
 2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
 - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
 - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
 3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo VI – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice PN.

4. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

- a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
- mediante l'individuazione dei nuclei di antica formazione;
 - mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.
- La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo ART. 35 del titolo VI.
- b. Viene inoltre garantita:
- perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
 - tutelando e sviluppando il verde;

- assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

5. La valutazione ambientale dei progetti

a. Negli **ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica** essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 22 dicembre 2011 n. 9/2727.

b. Negli **ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica** utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico n. 5 "*Salvaguardie, vincoli e sensibilità paesistica dei siti - quadro di insieme*", che, in ragione dell'elevata percepibilità dell'intero territorio comunale dal lago, classifica le aree a valle della via Regina in classe 5 - sensibilità paesistica molto alta e quelle a monte in classe 4 - sensibilità paesistica alta.

c. I **piani attuativi**, i **programmi integrati di intervento** ed i **progetti** vengono verificati dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti;

6. Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele:

a. **Nucleo di antica formazione a lago - "Borgo di Brienzo"**

Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi di ciascun bene e dei suoi elementi costitutivi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) al fine essenziale di non alterare l'equilibrio complessivo e la sua struttura.

In particolare, le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento ed al recupero, sono da verificare in riferimento all'ammissibilità dell'intervento con il carattere e la tipologia dell'edificio.

Con il progetto di recupero e riqualificazione devono essere intraprese le seguenti azioni:

- la rimozione degli elementi intrusivi di maggior impatto ovvero la loro coerenza, ove possibile, con il contesto a cui appartengono;
- il recupero e la riqualificazione volti al risanamento dei manufatti e degli elementi compositivi di valore storico-architettonico;
- l'utilizzo di specifiche e consone tecniche proprie del recupero dell'edilizia dei borghi lacuali mediante l'impiego di materiali della tradizione locale.

b. Insediamenti di versante e di terrazzo – “Centri minori”

Gli obiettivi da perseguire sono:

- scongiurare l'incompatibile alterazione dell'immagine originaria tipica della tradizione locale con la trasformazione dei caratteri dell'edificato;
- conservare l'immagine consolidata dei luoghi;

Con il progetto di recupero e riqualificazione devono essere intraprese le seguenti azioni:

- conservazione e manutenzione dei manti di copertura in scisti ancora presenti;
- attenta valutazione delle nuove coperture oggetto di rifacimento in ragione del tipo edilizio a cui si riferiscono;
- valutazione delle aperture e dei prospetti in base al loro sistema proporzionale tipico della cultura locale, recuperando eventuali situazioni di degrado;
- struttura e andamento della copertura sono da valutare in stretta relazione di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

c. La salvaguardia del fronte lago

La sua caratterizzazione si manifesta con identità diverse lungo tre tratti ben definiti:

- il primo è quello che dal confine sud con il comune di Laglio si sviluppa verso nord, fino al nucleo di antica formazione di Brieno centro. È connotato dalla presenza di un'edificazione prevalentemente a ville alle quali è pertinenziale un parco che si affaccia direttamente sull'acqua ed in numerosi casi una darsena;
- il secondo è quello centrale del nucleo di antica formazione densamente costruito e con numerosi edifici lambiti dall'acqua;

- il terzo è quello che si estende verso nord lungo il quale il residuo territorio a valle della statale Regina è più impervio per l'acclività e compreso tra la strada a monte ed il lago a valle.

Con il progetto di recupero e riqualificazione devono essere intraprese le seguenti azioni:

- le eventuali nuove costruzioni devono rispettare la distanza minima di 5 m dalla sponda dei tratti primo e terzo il cui fronte in nessun caso sarà consentito modificare nel suo sviluppo altimetrico e planimetrico. È consentito il recupero e la riqualificazione delle darsene esistenti e la creazione di nuove ove inesistenti;
- lungo il tratto centrale, il secondo, la morfologia e l'articolazione sia delle costruzioni che dei muri di contenimento di orti, giardini e terrazze dovrà mantenere, possibilmente laddove necessario migliorandole, le connotazioni planimetriche ed altimetriche dell'esistente;
- è comunque precluso l'avanzamento del fronte esistente a scapito delle acque;
- i giardini ed i parchi, appartenenti indistintamente a tutto il fronte lago, non potranno essere snaturati o compromessi, dovendosi semmai perseguire la loro riqualificazione botanica.

ART. 30 PRESCRIZIONI INERENTI AL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 31 PRESCRIZIONI INERENTI ALLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 32 PRESCRIZIONI INERENTI ALLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 33 PRESCRIZIONI INERENTI ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si desumono dalla classificazione acustica del territorio comunale, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

TITOLO VI *NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI*

ART. 34 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- 1.** Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.
 - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
 - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

ART. 35 **NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese

le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alle scale 1:2.000/1:5.000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura dei singoli corpi di fabbrica, effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle modalità d'intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elaborati costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 27).

3. Modalità di intervento

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 3 del DPR 3802001 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

a. Grado esteso a tutti gli immobili:

Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto

b. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

- c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2)** – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.
Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.
Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.
Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.
Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.
Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3)** – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con conservazione di sedime e sagoma.
Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo comma 5.a.
Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.
Gli interventi edilizi oltre il grado 2 si attuano mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
- e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica.
Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.
Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 2 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.
Gli interventi edilizi oltre il grado 2 si attuano mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
- f. **Modifica del grado d'intervento**

È nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

4. Prescrizioni particolari

a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 3 si applicano i seguenti **indirizzi di tutela**:

- 1 Le **Unità Urbanistiche** sono complessi che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del tessuto storico che li ha generati. Gli interventi previsti su immobili compresi nelle unità urbanistiche dovrebbero essere, se possibile, attuati con un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intero ambito. Qualora ciò non risultasse possibile, dovrà essere individuata la porzione oggetto di possibile intervento autonomo. Il progetto dovrà però preoccuparsi di garantire l'unitarietà morfologica dell'agglomerato a cui appartiene e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. All'Amministrazione spetta il compito di interlocutore sostitutivo delle proprietà che non partecipano al progetto e di garante del coordinamento tra gli interventi che verranno attuati in tempi diversi.
- 2 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare **significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici** devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda.
- 3 Gli interventi previsti su **immobili contraddistinti da elementi decorativi** caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 4 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano **elementi compositivi in contrasto con i caratteri**

tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.

- 5 Nel caso sia verificata l'esistenza di **manufatti accessori non coerenti** con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenti.
- 6 L'eventuale **recupero abitativo dei sottotetti** esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
- 7 Gli interventi su edifici connotati dalla **presenza di un giardino** di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

- 8 Per gli immobili **vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004**, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alla **competente Soprintendenza**:
- 9 Per i seguenti immobili, riconosciuti edifici di interesse architettonico ed ambientale, ovvero **beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico** ed individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento e di seguito elencati:
 - Edificio in via Regina (mapp. ____);

sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna secondo procedure e metodiche riconducibili al **grado di intervento di livello 2 (GL2)** di cui al punto c del precedente comma 3; per questi beni è comunque **esclusa la possibilità di modifica del grado di intervento** di cui al punto f del precedente comma 3. Nel caso in cui le norme d'ambito cui appartengono consentano ampliamenti, questi non ne devono compromettere l'integrità planivolumetrica

b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti **prescrizioni tecniche ed edilizie:**

- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
- 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
- 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziati.
Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.
Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

5. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- a. **IF** - Indice di edificabilità fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- b. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.
- c. **Ds, Dc, Dv** - distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

ART. 36 **VA** - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti localizzati a valle della strada Regina prevalentemente a ville e parchi.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 27).

3. Modalità d'intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti:

- a. interventi di grado di livello 2 (GL2) di cui al precedente art. ART. 35 mediante titolo abilitativo semplice;

- b. interventi di grado di livello 3 (GL3) di cui al precedente art. ART. 35 mediante titolo abilitativo assistito da atto d'obbligo registrato e trascritto.
- c. Interventi di ampliamento, finalizzati esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti, mediante titolo abilitativo assistito da atto d'obbligo registrato e trascritto con impegnativa all'esecuzione delle opere così come assentite; gli interventi devono:
- perseguire la qualità compositiva e formale dei nuovi volumi mediante proposte progettuali, anche alternative, da valutare con la Commissione per il Paesaggio;
 - costituire componente addizionale integrata ma autonomamente leggibile e identificabile per epoca di costruzione rispetto all'impianto originario dell'edificato esistente;
 - perseguire la massima coerenza formale con le esistenti pertinenze a verde e parco.

4. Parametri edificatori

- IF** Indice di edificabilità fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura massima di mc 100. Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore del PGT hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.
- H** Altezza massima pari all'esistente.
- ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% della SF.
- D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 35% della SF.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.

ART. 37 **AU** – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato a monte della strada Regina.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 27).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **maggiore o uguale a 1,01 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

IF Indice di edificabilità fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 50;

H Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 7,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

D s Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

D c Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

D p Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 1,00 e 0,51 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

IF Indice di edificabilità fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 70.000, con un incremento massimo di mc 100;

H Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 7,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

- D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
 - IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 35% della SF.
- c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore o uguale a 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- IF** Indice di edificabilità fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 120.000, con un incremento massimo di mc 150;
 - H** Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 7,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.
 - D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
 - IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.
- d. Nei **lotti risultanti ancora liberi** da impegnativa volumetrica a seguito di verifica con indice di 0,80 mc/mq rispetto al volume esistente, a prescindere dall'ampliamento, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:
- IF** Indice di edificabilità fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,40 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi.
 - H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.
 - D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
 - IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.

e. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

IF Indice di edificabilità fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,50 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi.

H Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.

D s Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

D c Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

D p Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.

ART. 38 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. **Caratteri generali**

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2. **Destinazioni d'uso**

Principale: **P – produttiva** (punto 5.b dell'ART. 27).

3. **Modalità d'intervento**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. **Parametri edificatori**

IF Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mq/mq.

ICF Indice di copertura uguale o minore del 60% della SF

H Altezza massima di m 8,00.

D s Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

D c Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

- D p** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di SF.

5. Prescrizioni particolari

- a. In corrispondenza del confine con zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 dal confine ed il relativo progetto dovrà prevedere una fascia di separazione a verde alberato con funzione biofiltro e con superficie filtrante per mitigare eventuali interferenze acustiche.
- b. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- c. Nel caso di nuovi insediamenti è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di edifici con diversa destinazione al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.

ART. 39 AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Caratteri generali

Gli ambiti di trasformazione comprendono le aree inedificate o quelle di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo.

2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano di cui al precedente titolo III. Negli strumenti attuativi (piano esecutivo o permesso di costruire assistito) vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono quelle contenute nel precedente Titolo V.

ART. 40 **NR** - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Caratteri generali

Gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono le parti di territorio in ambiti agricoli contrassegnate da singoli edifici o aggregazioni edilizie non adibiti ad usi agricoli e riconducibili ad una originaria tipologia rurale, comprese le aree strettamente pertinenti. Tali insediamenti si intendono mantenere nello stato di fatto.

2. Destinazioni d'uso

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismessa, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza anche mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

3. Modalità d'intervento

- a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti.
- b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto sono consentite opere di:
 - demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di valore storico-ambientale e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
 - ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 5.000, con un incremento massimo di mc 50 finalizzato agli adeguamenti

igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

4. Prescrizioni particolari

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

ART. 41 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica e boscati.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricole produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli comparti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di tipo produttivo si identificano in:

- a. a colture specializzate;
- b. a colture agrarie e prative isolate o aventi dimensioni significative per compattazione (efficacia agricola prevalente);

c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati, di interposizione tra territorio rurale ed edificato.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – Agricola** (punto 5.c dell'ART. 27)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

IF Indice di edificabilità fondiaria previsto dall'art. 59 della L.R. 12/2005

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,50; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

D s Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 20,00.

D c Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 10,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 150,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

D p Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 20,00

5. Prescrizioni particolari

a. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;

b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi.

- c. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 42 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti. In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4.b dell'ART. 27).

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi ambiti non sono utilizzabili al loro interno ma devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola.

4. Parametri edificatori

IF Indice di edificabilità fondiaria previsto dall'art. 59 della l.R. 12/2005

5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
- d. Il taglio dei boschi è regolato dalla legislazione nazionale e regionale;

- e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 43 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4.b dell'ART. 27).

3. Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di risanamento conservativo e di recupero edilizio rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola.

4. Parametri edificatori

IF Indice di edificabilità fondiaria previsto dall'art. 59 della l.R. 12/2005

5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili.
- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
- d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
- e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari;
- f. Nelle aree inedificate poste a valle della strada Regina e affacciate sulle sponde del lago, che rivestono particolare valore ambientale e paesaggistico per i residui elementi di naturalità che li contraddistinguono, nel caso in cui esse risultino di pertinenza di edifici esistenti, viene ammessa la possibilità di realizzare giardini, orti, recinzioni, terrazzamenti, solo se compatibili con i valori morfologici, ambientali e paesaggistici dei luoghi, manufatti leggeri ed amovibili, coerenti con quelli indicati nell'art. 11 delle NTA del PTCP e che non configurino consumo di suolo ai sensi del PTR, anche da parte di soggetti diversi da quelli indicati nell'articolo 60 della Legge Regionale 12/05.

ART. 44 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
 - 1 insediamenti industriali ed artigianali;
 - 2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
- c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali

I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

Ia strutture per l'istruzione;

Ib strutture per la cultura;

Ic strutture per lo spettacolo;

Id strutture sanitarie;

Ie strutture assistenziali;

If attrezzature per l'esercizio del culto;

Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;

Ih strutture di aggregazione e partecipazione;

Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

IF Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc/mq

H Altezza massima di m 7,50

ICF Indice di copertura uguale o minore del 40% della SF

IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il

programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

- b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

IF Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc/mq

H Altezza massima di m 7,50

ICF Indice di copertura uguale o minore del 40% della SF

IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

3. Prescrizioni particolari

La realizzazione della viabilità di collegamento alla Frazione Generese è subordinata alle seguenti condizioni:

- a. la fattibilità dell'intervento venga subordinata alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico di dettaglio che ne dimostri la coerenza con le emergenze paesaggistiche, ambientali e geologiche rilevate.
- b. ulteriori indicazioni per lo sviluppo progettuale dovranno essere finalizzate a indirizzare l'intervento verso soluzioni di minimo impatto in termini dimensionali (3,50 m di larghezza) e di materiali utilizzati.
- c. Dovranno inoltre essere opportunamente valutate alternative e cautele progettuali che garantiscano il minore impatto dell'infrastruttura nel

territorio e la riduzione delle interferenze con il contesto naturale tutelato, rammentando le notevoli criticità connesse alla previsione adottata.

- d. Il progetto dovrà tener conto delle indicazioni della Scheda n. 49 – Triangolo Lariano del documento “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali” e, in particolare, prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

ART. 45 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

- a. Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti a dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

- 1 strade urbane di scorrimento (classe D)
- 2 strade urbane di quartiere (classe E)
- 3 strade locali (classe F)

- b. Le caratteristiche geometriche sono:

- 1 per le strade in essere quelle esistenti;
- 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

2. Fasce di rispetto stradale

- a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

- 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- 3 cabine di distribuzione elettrica;
- 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- 5 reti idriche, reti fognarie;
- 6 canalizzazioni irrigue;
- 7 pozzi;
- 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
- 9 recinzioni;

- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- b. Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.
- c. Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP
- d. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
- 1 All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.
 - 2 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
 - 30 m per le strade di tipo C
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
 - 3 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- e. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.
- La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente ART. 45.
- b. È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli **elettrodotti** nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- c. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno della **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003. In particolare, si segnala che i tratti di rete fognaria devono presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

d. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente ART. 30.

e. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
- 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
- 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- 4 chioschi di servizio cimiteriale;
- 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.

- f. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni di interesse storico/artistico** è prevista l'inedificabilità.
- g. Nella fascia di salvaguardia della **previsione viabilistica della "Variante di Argegno"**, di cui all'art. 46 delle NTA del PTCP, il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi oltre la straordinaria manutenzione è subordinato al preventivo parere della Provincia di Como.

TITOLO VII NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

ART. 47 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

ART. 48 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

ART. 49 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 50 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE

Vengono recepiti nel PGT e confermati gli interventi e le previsioni dei Piani Attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. Le Norme di Attuazione di ciascun comparto attuativo sono indicate nelle relative schede d'ambito. In difetto, le Norme di Attuazione sono costituite da ciò che risulta dagli elaborati grafici, relazione tecniche, convenzione urbanistica del Piano Attuativo e/o prescrizioni formulate con l'approvazione del Piano Attuativo. All'interno del perimetro del comparto attuativo l'edificazione dovrà avvenire, nel rispetto delle Norme di Attuazione. Eventuali modifiche sostanziali rispetto a quanto consentito dalla Norme di Attuazione sono subordinate a variante di PGT. Non necessita di variante al PGT la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche rispetto agli elaborati grafici del Piano Attuativo (modifica della sagoma, diversa localizzazione dei fabbricati, etc.), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Trascorsi dieci anni dalla data di approvazione di ciascun Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni ed il rispetto delle vigenti norme di settore, i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo le Norme di Attuazione. La disciplina delle destinazioni d'uso è quella di cui all'ART. 27 delle presenti norme.

ART. 51 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

ART. 52 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.