



COMUNE DI STAZZONA

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	Delibera C.C. n. 29	del 30.12.2013
COMPATIB. P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 22790	del 06.06.2014
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBL. B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **PRO**

CORPO NORMATIVO

(Modificato in seguito a prescrizioni e accoglimento osservazioni)



Studio di Architettura
arch. Marco Mazza
Via Luigi Cadorna 178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 0344/61040
marco.mazza@archiworld.it
marco.mazza@archiworldpec.it
Ordine APPC di Como n. 861

v2.0

luglio 2014

INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
Art. 1. FINALITA' E DOCUMENTI COSTITUTIVI	4
Art. 2. INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI E FACOLTA' DI DEROGA	5
TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	6
Art. 4. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	6
Art. 5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI	7
5.1. St (mq) - Superficie territoriale	7
5.2. It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale	7
5.3. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale	8
5.4. Sf (mq) - Superficie fondiaria	8
5.5. If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria	8
5.6. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria	8
5.7. SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento	8
5.7.1. Per i fabbricati residenziali:	8
5.7.2. Per gli insediamenti industriali e commerciali	9
5.8. SV (mq) - Superficie di vendita	10
5.9. V (mc) - Volume	10
5.10. Sc (mq) - Superficie coperta	11
5.11. Rc (%) - Rapporto di copertura	11
5.12. Spd (%) - Superficie permeabile drenante	11
5.13. H (ml) - Altezza massima dei fabbricati	11
5.14. Distanze	12
5.15. Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine	13
5.16. Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati	13
5.17. Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale	13
Art. 6. DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE	14
6.1. Androni e vestiboli	14
6.2. Ballatoio	14
6.3. Delimitazioni perimetrali esterne	14
6.4. Edificio	14
6.5. Linea di colmo	14
6.6. Linea di gronda	14
6.7. Loggia	15
6.8. Piano di campagna o quota zero	15
6.9. Piano interrato	15
6.10. Piano seminterrato	15
6.11. Piano sottotetto	15
6.12. Piano terra o terreno	15
6.13. Portico	15
6.14. Soppalco	16
6.15. Spazi residenziali accessori	16
6.16. Spazi residenziali primari e di servizio	16
6.17. Sporti aggettanti aperti	16
6.18. Superficie non residenziale (Snr)	16
6.19. Superficie utile abitabile (Su)	17
6.20. Tettoia	17
6.21. Volumi tecnici	17
Art. 7. DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI	17
7.1. Case a corte	17
7.2. Case a schiera	18
7.3. Villa e villino	18
7.4. Casa unifamiliare	19
7.5. Casa in linea	20
7.6. Casa a torre	20
7.7. Edifici specialistici	20
7.8. Elementi superfetativi	21
Art. 8. DESTINAZIONI D'USO	21
8.1. Generalità	21
8.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse	21
8.3. Classificazione delle destinazioni d'uso	22
Art. 9. COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA E INCENTIVAZIONE URBANISTICA	24
9.1. Compensazione ecologica preventiva	24

9.1.1.	I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva	24
9.2.	Incentivazione urbanistica	26
9.2.1.	I criteri premiali (bonus volumetrici)	27
Art. 10.	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO CON VARIAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO	28
10.1.	Dotazione minima di aree per servizi	29
Art. 11.	AREE DI PERTINENZA	29
Art. 12.	NORME RELATIVE A MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI E ACCESSI	30
12.1.	Muri di sostegno	30
12.2.	Recinzioni	32
12.3.	Accesso pedonale.....	33
12.4.	Accesso carraio.....	33
Art. 13.	PARCHEGGI PRIVATI	34
Art. 14.	NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI	36
Art. 15.	CONSERVAZIONE DEL VERDE	37
Art. 16.	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	37
Art. 17.	FABBRICATI ESISTENTI ESTERNI ALL'AMBITO URBANIZZATO (Ambito non di rete).....	38
17.1.	Definizioni	38
17.1.1.	Fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti).....	39
17.1.2.	Fabbricati rurali sparsi.....	39
17.2.	Interventi ammessi.....	40
17.2.1.	Fabbricati ricadenti in aree agricole e boschive	40
17.3.	Prescrizioni particolari.....	40
Art. 18.	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	41
Art. 19.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	42
Art. 20.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	42
20.1.	Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	42
20.2.	Attuazione tramite piani attuativi	43
20.3.	Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato	43
Art. 21.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE	44
Art. 22.	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PdR	45
Art. 23.	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA	45
TITOLO III. INDIRIZZI DI TUTELA PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA		46
Art. 24.	INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ (Art. 17 Normativa PPR) e NEGLI AMBITI DI RETE ECOLOGICA	46
Art. 25.	INTERVENTI NELL'AMBITO DI SALVAGUARDIA DEI LAGHI INSUBRICI (Art. 19, comma 4 Normativa PPR)	48
Art. 26.	INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA REGIONALE E PROVINCIALE	49
Art. 27.	INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	50
Art. 28.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERI MONUMENTALI	51
TITOLO IV. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		53
Art. 29.	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	53
Art. 30.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	53
Art. 31.	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	54
31.1.	Definizioni	54
31.2.	Obiettivi.....	54
31.3.	Destinazione d'uso	54
31.4.	Allineamento edilizio.....	55
31.5.	Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare.....	55
31.6.	Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale	55
31.7.	Volumi accessori.....	56
31.8.	Categorie di intervento	56
31.8.1.	Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico	57
31.8.2.	Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico.....	59
31.8.3.	Categoria A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati	61
31.8.4.	Interventi di cui alla legge 12/2005 - art. 27 lett. d) (demolizione e ricostruzione) e lett. e)	64
Art. 32.	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	66
32.1.	Definizione	66
32.2.	Obiettivi.....	66
32.3.	Destinazioni d'uso	66
32.4.	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione.....	66
32.5.	Prescrizioni particolari.....	67
32.6.	Verde e sistemazione della parte ineditata dei lotti	67
Art. 33.	AMBITI AGRICOLI.....	69
33.1.	Definizione	69
33.2.	Obiettivi.....	69
33.3.	Destinazioni d'uso	69
33.4.	Parametri di edificabilità	70
33.5.	Modalità di attuazione	71

33.6. Prescrizioni particolari.....	71
Art. 34. AMBITI BOSCHIVI	72
34.1. Definizioni, obiettivi, tutele.....	72
34.2. Destinazioni d'uso	73
34.3. Parametri di edificabilità	73
34.4. Modalità di attuazione	74
34.5. Prescrizioni particolari.....	74
Art. 35. AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E TURISTICA.....	75
35.1. Definizioni, obiettivi, tutele.....	75
35.2. Destinazione d'uso	75
35.3. Modalità d'intervento	75
35.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione.....	75
Art. 36. IMPIANTI TECNOLOGICI	76
36.1. Definizione	76
36.2. Modalità d'intervento	76
36.3. Indici e parametri	76
Art. 37. IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE).....	77
Art. 38. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	77
Art. 39. AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	78
TITOLO V. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO	79
Art. 40. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO.....	79
40.1. Attrezzatura scolastica	79
40.2. Attrezzatura civica.....	80
40.3. Attrezzatura sportiva.....	80
40.4. Verde e parco urbano.....	81
40.5. Attrezzatura socio-sanitaria	81
40.6. Parcheggio.....	81
40.7. Attrezzatura religiosa	82
Art. 41. STRADE.....	82
Art. 42. FASCE DI RISPETTO	82
42.1. Fascia di rispetto stradale.....	83
42.2. Fascia di rispetto cimiteriale.....	84
42.3. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	85
Art. 43. FASCIA DI RISPETTO PREVISTA DALL'ART. 18 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	86
Art. 44. VINCOLI DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO E DEL RETICOLO IDRICO MINORE.....	86
TITOLO VI. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.	87
Art. 45. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	87
Art. 46. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	88
46.1. Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"	88
46.2. Monetizzazioni	89
Art. 47. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE.....	89
47.1. Compatibilità viabilistica	89
47.2. Inserimento ambientale.....	89
47.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali.....	89
Art. 48. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI.....	90
48.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa.....	90
48.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire	90
48.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività	91
TITOLO VII. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE.....	92
Art. 49. INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA.....	92
Art. 50. TRACCIATI GUIDA PAESAGGISTICI	94

TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1. FINALITA' E DOCUMENTI COSTITUTIVI

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Il Piano delle Regole (PdR) nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano (DdP):

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi

Il Piano delle Regole è inoltre composto dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Sono confermati dalle presenti Norme i contenuti dell'elaborato *“DP13.3 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica”* del Documento di Piano che possono produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli indici e parametri riferiti agli Ambiti di Trasformazione (AT).

Le previsioni contenute nelle schede operative *“Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica”* del Documento di Piano, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, compensazione ecologica preventiva nonché le connesse prescrizioni particolari costituiscono parte integrante alle presenti norme.

Hanno altresì valore prescrittivo e di contenuto conformativo dell'uso dei suoli i seguenti elaborati del DdP che costituiscono parte integrante del PdR:

- Tav. DP6 – Classificazione acustica
- Tav. DP7 – Reticolo idrico minore
- Tav. DP8 – Vincoli (aerofotogrammetrico)
- Tav. DP11.2 – Rete ecologica comunale

Tav. DP12.2 – Carta della sensibilità paesaggistica

Tav. DP13.1 – Carta delle previsioni di piano (aerofotogrammetrico)

Tav. DP13.2 – Carta delle previsioni di piano (catastale)

Il Piano delle Regole é costituito oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

Tav. PR1 – Planimetria Sintetica Aerofotogrammetrico (scala 1:2000);

Tav. PR2 – Planimetria Sintetica Catastale (scala 1:2000)

Tav. PR3 – Planimetria Sintetica Vincoli aerofotogrammetrico (scala 1:2000)

Tav. PR4 – Carta sensibilità paesaggistica (scala 1:2000)

Tav. PR5 – Rete ecologica comunale (scala 1:2000)

Art. 2. INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI E FACOLTA' DI DEROGA

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.
- fra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.
- fra la tavola delle previsioni di piano su base fotogrammetrica e quella su base catastale prevalgono le indicazioni della seconda fatta salva la corretta individuazione delle fasce di rispetto e delle classi di fattibilità geologica che dovranno essere documentate con specifico rilievo dell'area di interesse.

Nel caso in cui non vi sia corrispondenza tra la rappresentazione cartografica degli ambiti boschivi e agricoli (effettuata tramite la banca dati DUSAF) prevista dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole e la situazione reale, e ciò risulti da comprovata documentazione di rilievo, si applicheranno le norme riconducibili alla situazione di fatto rilevata e documentata al momento della richiesta di qualsiasi titolo abilitativo o certificazione attestante la destinazione d'uso del suolo.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del PdR nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle procedure ivi previste.

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

- a) il sistema delle trasformazioni riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale e gli ambiti di trasformazione e/o espansione;
- b) il sistema dei vincoli riguardante parti del territorio, aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici e relative aree delle fasce di rispetto;
- c) ambiti non soggetti a trasformazione riguardante aree interessate dal reticolo idrico principale e minore e fasce di salvaguardia idrogeologica "A" e "B" del PAI e gli orli di scarpata.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi che sono soggette al Piano dei servizi stesso, salvo i parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti norme.

Art. 4. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela, in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2727/2011, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o a qualsiasi altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR) e s.m.i., tenendo conto delle

eventuali prescrizioni del PTCP o del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto.

La carta della sensibilità paesaggistica del DdP definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 3 (alta) e 4 (molto alta) della Carta della sensibilità paesaggistica del Documento di Piano sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

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

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

5.1. St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

5.2. It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

5.3. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

5.4. Sf (mq) - Superficie fondiaria

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.5. If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

5.6. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

5.7. SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

5.7.1. Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso)

- maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
 - d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
 - e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
 - f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,35 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
 - h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
 - i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
 - j) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

5.7.2. Per gli insediamenti industriali e commerciali

- k) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- l) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- m) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica

documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;

- n) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30%, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- o) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- p) gli spazi delle tettoie.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

5.8. SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP se questa è inferiore a mq 1000 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

5.9. V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne h maggiori di 3.50 ml, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

Nel caso di edifici in zone produttive il volume è dato dal prodotto della Sc per l'altezza virtuale di 10,00 m.

5.10. Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

5.11. Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

5.12. Spd (%) - Superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd é misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

5.13. H (ml) - Altezza massima dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza viene determinata dal rapporto tra la superficie di tutte le facciate e il perimetro dell'edificio costituente la superficie coperta. Le facciate che determinano la superficie vengono misurate dal piano emergente oltre la linea naturale del terreno o dalla quota determinata dalla sistemazione dello stesso comunque da limitarsi nella misura massima di 1,5 ml.

Ai fini del calcolo volumetrico, qualora non determinata attraverso l'applicazione dell'altezza virtuale, l'altezza del fabbricato è considerata dalla quota emergente oltre la linea naturale del terreno fino all'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si

calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al netto (intradosso) delle strutture portanti (travetti e colmi).

Eventuali rampe di accesso alle autorimesse, una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati, non viene considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sull'altezza media a condizione che sia totalmente interrata o che le stesse aree di disimpegno non interessino un tratto superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio, pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea. Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media e dell'altezza massima.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax, se compatibile con le esigenze di natura paesistico-ambientale, i manufatti di particolari funzioni e gli impianti tecnici quali: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, silos e impianti simili connessi e necessari per la produzione o funzionalità delle opere.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,50, come sopra stabilita.

5.14. Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio e, se presenti, da corpi aggettanti e sporti.

Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli

elementi in aggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche a estendere e ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

5.15. Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

5.16. Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

5.17. Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutte gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

Art. 6. DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6.1. Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

6.2. Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

6.3. Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

6.4. Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

6.5. Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

6.6. Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

6.7. Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

6.8. Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

6.9. Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

6.10. Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.50.

6.11. Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

6.12. Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

6.13. Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

6.14. Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza

6.15. Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

6.16. Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, spazi di distribuzione.

6.17. Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

6.18. Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzei ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte,

androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

6.19. Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

6.20. Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

6.21. Volumi tecnici

Sono 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). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

Art. 7. DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

7.1. Case a corte

Tipo edilizio con pertinenza costituita da spazio distributore interno comune (corte) accessibile dal percorso esterno attraverso un passo carrabile. La struttura costruita si organizza attorno alla corte/cortile, spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono anche operazioni di lavoro. Il tessuto edilizio che ne consegue deriva per definizione da Impianti di domus e/o edilizia specialistica romana.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
- i vari piani dell'edificio;
- corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto: in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o da alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale.

7.2. Case a schiera

Tipo edilizio costituito da casa aggregata in successioni contigue, con area di pertinenza non distributrice contrapposta al fronte e con aperture verso la strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;

lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

7.3. Villa e villino

Tipo edilizio di impianto mono-bifamiliare con area di pertinenza non distributrice (parco o giardino) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno tramite un passo carrabile. Si possono individuare due tipi:

1. la villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
2. il villino borghese otto-novecentesco.

Con il progetto di intervento dovrà essere effettuata una valutazione della qualità e dell'origine dell'edificio atta a individuare opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli

definiti dalla manualistica professionale e progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore;
- spazio distributore e spazio distribuito;
- la gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
- la gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
- gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

7.4. Casa unifamiliare

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare, completamente isolato su quattro lati (fronti perimetrali direttamente aerate), con superficie massima di mq. 150, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Edifici singoli non appartenenti ai tipi indicati al paragrafo 7.3, purchè abbiano caratteristiche tipologiche idonee ed una superficie maggiore di 150 mq., sono assimilabili ai tipi edilizi della villa e del villino

Ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per edificio unifamiliare si intende altresì quello che presenta le seguenti caratteristiche: edificio terra-tetto, isolato o a schiera, direttamente aerato e con almeno due fronti esterni, funzionalmente indipendente e utilizzabile da una sola famiglia, che anche dopo l'intervento richiesto presenta una superficie complessiva massima di mq. 150 come sopra calcolata, nonché riferito alla mappa catastale ad una unica particella.

Il carattere dell'edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo eventuale intervento edilizio.

7.5. Casa in linea

Tipo edilizio plurifamiliare con area di pertinenza non distributrice (cortile) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno attraverso un passo carraio in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc...). Generalmente derivato da un nuovo impianto su percorso matrice.

7.6. Casa a torre

E' caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla e con ampi portali, era nettamente separato dal piano superiore, a cui si accedeva tramite una scala esterna. Il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- portale, scala, spazio distributore;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- la tradizionale tecnologia costruttiva;
- volume e forma compatta;
- la pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;
- le aperture del prospetto.

7.7. Edifici specialistici

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni (attuali o in origine): di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.); edifici di posta; piccole strutture fortificate; edifici produttivi preindustriali; edifici per il terziario amministrativo pubblico; chiese; scuole; cappelle e cippi.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

7.8. Elementi superfetativi

Si definiscono “elementi superfetativi” estranei all'organismo edilizio:

- aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante rispetto all'originaria tipologia né un nuovo tipo;
- aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenti esigenze individuali non costituenti una testimonianza significativa della storia del fabbricato;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti fra edificio e spazi liberi (porticati o logge, spazi a verde, o lastricati sia pubblici che privati) o fra edificio e strada.

Art. 8. DESTINAZIONI D'USO

8.1. Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

8.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

8.3. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei **Gf** riportati nel seguente prospetto:

Gf1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Gf2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

Gf2.1 Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf2.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf3 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo **Gf 4**.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf3.1 Medie attività, aventi SLP >150 e <=500 mq

Gf3.2 Grandi attività, aventi SLP >500 mq

Gf4 **Attività commerciali**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf4.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Gf4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo. Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Gf4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf4.3 Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Gf4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse. Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 9. COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

L'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione e perequazione urbanistica comporta, da parte del soggetto richiedente, la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ove specificatamente previsto, o della richiesta di titolo abilitativo mediante sottoscrizione di una convenzione con il Comune.

9.1. Compensazione ecologica preventiva

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il presente Piano delle Regole prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione ecologica preventiva per interventi in ambiti di trasformazione urbanistica.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento. La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati, percorsi ciclopedonali, fasce boscate, sistemazioni dei terrazzamenti esistenti, mantenimento di aree a prato permanente proporzionate alla quantità di suolo utilizzato nella trasformazione urbanistica.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulla base delle indicazioni riportate nella tav. PS3 "Elementi costitutivi della rete ecologica comunale".

9.1.1. I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva

Ogni intervento di trasformazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di nuove costruzioni sarà subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica.

Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

$$Ce = St \times (V_{amt} + V_{ss} \times 50\%)$$

dove:

Ce = Importo compensazione ecologica preventiva

St = Superficie territoriale

V_{amt} = Valore agricolo medio terreni

V_{ss} = Valore soprassuolo

Il valore agricolo medio dei terreni è riferito all'anno 2012 e, nel caso di Stazzona, aventi destinazione a seminativo. Tale valore è desunto dal Comunicato Regionale 9 gennaio 2012, n. 1 – paragrafo 5.2.d e ai valori comunicati annualmente da Regione Lombardia.

Il Valore del soprassuolo, riferito all'anno 2012, deriva dal Decreto n. 13143 del 15.12.2010 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

Ogni anno tali valori saranno adeguati in conformità alle variazioni del valore agricolo medio dei terreni e a quello del soprassuolo.

Gli introiti così generati dovranno essere accantonati dal Comune in apposito capitolo di bilancio e vincolati alla realizzazione degli interventi previsti per la rete ecologica comunale.

In alternativa alla monetizzazione il soggetto richiedente l'intervento di trasformazione urbanistica potrà realizzare direttamente le opere previste dal Piano a titolo di compensazione ecologica preventiva purchè l'ammontare delle stesse sia uguale o superiore a quanto previsto dalla monetizzazione.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.

A tal fine il Comune, definisce, entro sei mesi dall'avvenuta pubblicazione sul BURL del PGT, il Regolamento per l'attuazione e gestione della Compensazione ecologica preventiva nell'ambito del territorio comunale.

Nella tabella seguente sono riportati gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e i relativi importi da corrispondere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)	Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato	Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%)	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore
		mq.	mq.	€/mq	€/mq	€	€
AT01	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						
AT02	PdC conv	732	732	4,01	1,211	3.822	2.675
AT03	P.A.	2.616	1.718	4,01	1,211	8.970	6.279
AT04	PdC conv	1.065	1.065	4,01	1,211	5.560	3.892
AT05	PdC conv	672	672	4,01	1,211	3.509	2.456
AT06	PdC conv	631	631	4,01	1,211	3.294	2.306
AT07	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						-
AT08	PdC conv	918	918	4,01	1,211	4.793	3.355
AT09	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						-
AT10	P.A.	1.439	1.004	4,01	1,211	5.242	3.669
TOTALE		8.073	6.740			35.190	24.633

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005

9.2. Incentivazione urbanistica

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L.R. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di incentivazione edilizia volta al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale del territorio comunale. La promozione opera nella qualità delle dotazioni impiantistiche, strutturali e nell'uso di materiali dell'edilizia residenziale e produttiva, e verrà applicata a tutti gli edifici che, per la loro qualità controllata e dotazione di dispositivi per l'utilizzazione di energie alternative, verranno promossi con incrementi della possibilità edificatoria

Il Piano delle regole detta le norme a cui il Comune si attiene per l'attribuzione di diritti edificatori premiali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate in documenti comunali all'uopo deliberati

Alla presentazione del titolo abilitativo convenzionato il richiedente deve corredare il progetto con ogni documento e studio (sottoscritti da tecnici abilitati) utile e necessario per comprovare i caratteri dell'intervento, anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità, delle quali si fa

menzione nella convenzione e nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del Comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivante.

L'Ufficio Tecnico alla richiesta dell'agibilità, verifica la effettiva rispondenza delle opere a quanto previsto nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti in relazione al progetto presentato.

In caso di mancato adempimento di obbligazioni per l'efficienza energetica e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, viene assegnato un termine temporale per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di inadempimento, il Comune dichiara l'annullamento del diritto edificatorio incentivante trovando pertanto applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

9.2.1. I criteri premiali (bonus volumetrici)

Così come previsto dall'applicazione della perequazione e coerentemente a quanto indicato anche dall'art. 11, comma 5 della LR 12/05 negli interventi di trasformazione urbanistica vengono stabiliti alcuni criteri premiali traducibili in bonus volumetrici.

L'incremento volumetrico derivante dall'applicazione dei criteri premiali per ogni singolo ambito di trasformazione e/o espansione è rappresentato dalla tabella seguente:

Ambiti	Volumetria premiata 15%
	mc.
AT02	65
AT03	235
AT04	95
AT05	60
AT06	56
AT08	82
AT10	90
TOTALE	683

Le condizioni di applicabilità della premialità volumetrica riguardano esclusivamente i seguenti aspetti:

- contenimento dei consumi energetici e produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento

Le percentuali di incremento volumetrico pertanto saranno le seguenti:

Descrizione	Bonus volumetrico (%)
Contenimento dei consumi energetici mediante produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (Classe A o A+)	10%
Qualità architettonica e urbanistica dell'intervento	5%

L'applicabilità dei predetti benefici dovrà essere attuata mediante approfondite valutazioni progettuali demandate alla Commissione Comunale per il Paesaggio la quale stabilirà modalità e criteri per la valutazione dei progetti stessi.

Art. 10. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO CON VARIAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

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

10.1. Dotazione minima di aree per servizi

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi computabili come segue:

- Residenza 18,00 mq per ogni abitante teorico insediabile, come da normativa vigente.
(Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati secondo la normativa vigente che indica un indice volumetrico pari a 150 mc/abitante).
- Terziario 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.
- Commercio 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.
- Industria e artigianato 20% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.

Nei casi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso la determinazione degli standard è calcolata come segue:

- Per gli ampliamenti degli edifici esistenti: sull'effettivo aumento della SLP;
- Per i mutamenti di destinazione d'uso: sull'effettivo aumento del carico insediativo derivante dalla differenza tra lo standard dovuto per la destinazione esistente e quello dovuto per la nuova destinazione d'uso richiesta.

Art. 11. AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG e quella di adozione del presente Piano delle Regole.

Art. 12. NORME RELATIVE A MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI E ACCESSI

12.1. Muri di sostegno

In tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 11 delle NTA del PTCP, è ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali con la prescrizione di usare materiali di finitura che garantiscono un inserimento armonico ed equilibrato nel contesto ambientale e nel paesaggio.

I muri di sostegno possono essere contenuti o non contenuti entro il profilo naturale del terreno. Nel primo caso danno origine ad un muro di contenimento senza modificare il profilo naturale del soprastante terreno; nel secondo caso, modificando il profilo naturale del terreno soprastante, costituiscono un terrapieno artificiale.

Muri di sostegno contenuti entro il profilo naturale del terreno

a) Prospettanti su strade pubbliche o in generale spazi pubblici o privati aperti al pubblico

Potranno essere realizzati a filo strada o sulla linea di confine con lo spazio pubblico o privato aperto al pubblico, acquisito il parere favorevole da parte del relativo Ente proprietario.

L'altezza non dovrà essere superiore a ml. 3,50 (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dalla quota del profilo naturale del terreno in corrispondenza del piede della muratura.

Qualora si dovesse rendere necessaria la costruzione di muri di contenimento aventi altezza maggiore di ml. 3,50, questi dovranno essere realizzati a gradoni, ognuno dei quali non potrà superare l'altezza di ml. 2,00 e con una distanza tra i gradoni di ml. 1,50.

b) Prospettanti su proprietà private

Potranno avere qualsiasi altezza ed essere realizzati sul confine di proprietà senza dover rispettare le distanze di zona prescritte per confini e strade. Nel caso in cui il muro di sostegno sia contenuto nel profilo del terreno naturale la distanza minima da eventuali pareti finestrate prospettanti, ai sensi dell'art. 873 del codice civile, è di ml 3,00.

Muri di sostegno NON contenuti entro il profilo naturale del terreno

a) Prospettanti su strade pubbliche o in generale spazi pubblici o privati aperti al pubblico

Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici, i muri di sostegno di terrapieno artificiale fino a 2,00 ml di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione), misurata dalla quota del profilo naturale del terreno in corrispondenza del piede della muratura, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- ml. 1,50 dal ciglio strada per strade di tipo carrabile;
- ml. 0,00 dal ciglio strada per strade pedonali di cui non è previsto l'allargamento.

Nel caso in cui si rendesse necessaria la costruzione di muri di contenimento per la realizzazione di terrapieni artificiali aventi altezza superiore a ml. 2,00 questi dovranno rispettare la distanza dal ciglio stradale prevista per i fabbricati nelle specifiche norme di ambito.

b) Prospettanti su proprietà private

I muri di sostegno verso i confini privati finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali sono considerati costruzioni a tutti gli effetti e come tali devono rispettare le prescritte distanze dai fabbricati e dai confini. La distanza minima tra terrapieno artificiale e edificio con parete

finestrata prospettante è di 10,00 ml. Le distanze dai confini sono convenzionabili tra i privati confinanti.

Sono ammessi i muri di sostegno finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali con altezza fino a ml. 1,00 costruiti a confine di proprietà anche in assenza di convenzione ma subordinati al rispetto delle norme relative alla distanza tra fabbricati.

In tutti i casi i muri di sostegno prospettanti su strade pubbliche dovranno essere realizzati in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto delle prescrizioni dell'Ente proprietario.

12.2. Recinzioni

All'interno degli ambiti non di rete ecologica le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, preferibilmente realizzate con disegno semplice e di altezza massima totale, compreso eventuale cordolo in muratura, di ml 2,00. L'eventuale cordolo in muratura potrà avere un'altezza massima di 0,80 ml.

Nel caso di terreni in pendenza, tale misura è riferita all'altezza media del cordolo, calcolata su tutta la lunghezza della recinzione.

L'altezza della recinzione si misura dai piani stradali o dal marciapiede o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede.

Nel caso di fondi contigui aventi livelli diversi l'altezza della recinzione si misura dalla quota del terreno naturale oggetto di intervento.

L'arretramento della recinzione dal ciglio strada non dovrà essere inferiore a ml 1,00. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, tale arretramento potrà essere ridotto a condizione che il proprietario si impegni a rimuovere la recinzione a proprie spese in caso di allargamento della sede stradale.

In presenza di marciapiede lungo le strade le recinzioni potranno essere realizzate a filo del marciapiede stesso.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale, eventuali recinzioni potranno essere ammesse, in conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 8a), punto 5) delle Norme

Tecniche di Attuazione del vigente PTCP, solo se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali.

La costruzione di recinzioni permanenti poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali sono ammesse per una altezza massima di ml 1,50 e costituite da rete zincata a maglia quadrata sorretta da pali in legno, fondati su plinto interrato. Non sono ammessi cordoli di recinzione in calcestruzzo o altro.

Le recinzioni nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della popolazione. In presenza di sentieri, passaggi di uso pubblico, mulattiere, ecc. le recinzioni di cui sopra dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 0,50 ml. dal ciglio degli stessi.

12.3. Accesso pedonale

In presenza di marciapiedi i cancelli pedonali potranno essere realizzati a filo degli stessi. In tutti gli altri casi vale quanto previsto dall'art. 12.2.

12.4. Accesso carraio

Si considera tale ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada (caratteristiche comprovate da un rilievo esteso per almeno 50 ml nei due sensi di marcia);
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 15% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato;
- i cancelli carrai e porte di autorimessa debbono aprirsi senza invadere la sede stradale.

Il cancello carraio, di qualsiasi dimensione, deve essere realizzato permettendo una piazzola di sosta per l'autovettura, localizzata al di fuori del sedime della strada, a cancello sia aperto che chiuso. Tale piazzola di sosta per l'autovettura deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 ed essere sempre accessibile.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, sono ammessi cancelli carrai dotati di comando automatizzato a distanza, in allineamento alle recinzioni esistenti.

Art. 13. PARCHEGGI PRIVATI

Si considerano come parcheggi pertinenziali:

- gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliare, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. Di tale dotazione dovrà essere reperita almeno una quota non inferiore al 50% arrotondata per eccesso all'esterno della recinzione del lotto asservito e in adiacenza dello stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale.
- b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina /100 mq SLP;
- c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- d) per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP
- e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;

g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina /100 mq SLP

Tali parcheggi possono essere realizzati anche distanti dal lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo e siano aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra;

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi sia collocati all'esterno in adiacenza che distanti dal lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I costi per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito realizzati ai sensi del presente articolo, previa approvazione del Comune, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui differiscono a condizione che le aree su cui insistono vengano cedute gratuitamente al Comune.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni in adiacenza al lotto asservito o distanti da questo, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Per tutto quanto qui non richiamato si rinvia agli artt. 66-67-68-69 della L.R. 12/2005

Art. 14. NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI

- Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.
- Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, aventi SLP e/o volumetria superiore a quella prevista dai rispettivi ambiti normativi, qualora non siano inseriti nel perimetro di un piano attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sedime e sagoma dell'edificio preesistente, é ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri di zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano.
Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi diversa da quella preesistente, si dovranno rispettare gli indici e parametri di zona. In ogni caso dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistente.
- Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato aventi destinazione

d'uso principale la residenza (Gf 1), nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale.

- Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di riferimento le linee guida regionali adottate/approvate dalla Giunta Regionale e dalle normative nazionali vigenti.
- Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.
- Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione in zone contigue agli ambiti destinati all'agricoltura, in presenza di strutture agricole preesistenti, dovranno essere realizzati ad una distanza da queste ultime non inferiore a 100 metri.

Art. 15. CONSERVAZIONE DEL VERDE

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:

- di piantumare le aree scoperte con almeno un albero ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Art. 16. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti **non è ammesso** negli edifici ricadenti all'interno dei seguenti ambiti:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione;
- Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
- Ambiti agricoli;
- Ambiti boschivi

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso a condizione che:

- Non venga modificata la configurazione tipologica e morfologica del tetto preesistente;
- Nel caso di sopralzo questo avvenga interamente su tutto il perimetro dell'edificio esistente.
- Qualora venisse prevista la realizzazione di abbaini questi siano realizzati secondo le più elementari tipologie costruttive, formali e materiche.

Nel caso in cui sia possibile dimostrare che con adeguate soluzioni progettuali venga migliorata la situazione originaria mediante l'eliminazione di elementi intrusivi dal punto di vista architettonico e paesaggistico, il Comune può autorizzare interventi di modificazione tipologica e morfologica del tetto preesistente, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree da destinare a parcheggio è ammessa la relativa monetizzazione.

Art. 17. FABBRICATI ESISTENTI ESTERNI ALL'AMBITO URBANIZZATO (Ambito non di rete)

17.1. Definizioni

La presente norma si applica esclusivamente a tutti i fabbricati rurali esterni all'ambito urbanizzato che alla data di adozione del presente Piano non sono stati interessati da precedenti interventi edilizi rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 27 lettere d) ed e) della L.R. 12/2005.

Per tutti i fabbricati rientranti nell'ambito applicativo del presente articolo sono ammessi cambi di destinazione d'uso da rurale ad abitazione alle condizioni previste dall'art. 10.

Essi sono pertanto classificabili, secondo la loro ubicazione, in:

- fabbricati ricadenti in ambiti agricoli

- fabbricati ricadenti in ambiti boschivi
- e secondo la tipologia dell'edificato in:
- fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti)
 - fabbricati rurali sparsi

17.1.1. Fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti)

I nuclei al di fuori del perimetro dell'ambito non di rete sono fondamentali elementi di presidio del territorio.

I "monti" sono composti da manufatti costituenti unità edilizia, aggregati in nuclei, costruiti a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio all'arcipelago di manufatti isolati disposti lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, in presenza di strade carrabili o di tracciati pedonali. L'allacciamento alle linee elettriche è presente nei nuclei e solo in parte nelle altre configurazioni. La tipologia è quella di semplici costruzioni a due piani o a un piano soppalcato, in muratura di pietra, con tetto a doppia falda e pendenza non superiore al 40%, colmo disposto perpendicolarmente alle curve di livello, dimensioni planimetriche corrispondenti a una sola stanza di dimensioni esterne variabili tra i 5 e gli 8 m, altezza al colmo non superiore a 6 m. Destinazione originale del piano terra a stalla, e del piano superiore a fienile o abitazione temporanea.

Oggi i "monti" sono prevalentemente seconde case. Le alberature e il loro rapporto con gli edifici sono parte essenziale del loro valore ambientale. Obiettivo di qualsiasi intervento deve essere la salvaguardia attraverso il riuso di un patrimonio edilizio e storico specifico dei luoghi, anche dopo la perdita della sua funzione originale. La destinazione prevedibile e consentita è quella della conduzione di fondi agricoli, della cura dei boschi, residenziale, del tempo libero, legata ad attività culturali e assistenziali relative al lavoro agricolo.

17.1.2. Fabbricati rurali sparsi

Si definiscono fabbricati rurali sparsi le unità edilizie singole o costituenti un raggruppamento non superiore a 3 edifici. La distanza minima tra i vari manufatti, generalmente, non è inferiore a 20 metri.

17.2. Interventi ammessi

17.2.1. Fabbricati ricadenti in aree agricole e boschive

Per i fabbricati esistenti ricadenti in aree agricole e boschive sono consentiti i seguenti interventi:

- cambi di destinazione d'uso da rurale a residenziale con possibilità di ampliamento
- tipologia di intervento: art. 27 della L.R. 12/2005 lettere a) b) c) d)

Per i fabbricati esistenti situati ad una quota inferiore a 550 m.s.l.m.:

1. aventi una superficie coperta (Sc) fino a 60 mq: superficie coperta fino ad un massimo di 85 mq (esistente + nuovo) per edificio singolo;

Altezza massima: preesistente con un incremento massimo del 10%

Piani abitabili: preesistente

2. aventi una superficie coperta (Sc) oltre 60 mq: volume esistente fuori terra+35%

Altezza massima: preesistente con un incremento massimo del 10%

Piani abitabili: preesistente

Per i fabbricati esistenti situati ad una quota superiore a 550 m.s.l.m.:

superficie coperta fino ad un massimo di 55 mq (esistente + nuovo) per edificio singolo;

Altezza massima: preesistente con un incremento massimo del 10%

Piani abitabili: preesistente

17.3. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi previsti dal presente paragrafo saranno consentiti solo ad avvenuta dimostrazione e impegno del richiedente a realizzare a sua cura e spese, previo parere vincolante del Comune, l'allacciamento alla rete idrica comunale.

Per quanto concerne le acque reflue, in caso di impossibilità all'allacciamento alla rete fognaria, si dovrà ottenere la relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Como secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24.03.2006 e in conformità alle "Linee guida per l'adeguamento dei sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche di carico organico inferiore a 50 abitanti equivalenti" approvate con D.G.P. n. 181 del 23.07.2009 modificata con D.G.P. n. 322 del 16.12.2010.

Art. 18. COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali depositi attrezzi, tettoie di copertura di posti auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale;
- essere arretrati da strade e spazi pubblici di almeno 3,00 mt.;
- non superare l'altezza massima di 2,50 mt., misurata dalla quota naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale. La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza massima al colmo non superiore a 3,00 mt.
- avere una superficie coperta (Sc) complessiva non superiore a mq. 20,00.

Per le costruzioni accessorie devono inoltre essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta ad eccezione delle costruzioni accessorie destinate ad autorimessa o a tettoia di copertura di posti auto.

Le costruzioni accessorie non sono assoggettate alla verifica della superficie permeabile drenante.

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima misurata dalla quota naturale del terreno sul confine fino all'estradosso del solaio di copertura o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale, non sia superiore a 2,50 mt. ed il loro sviluppo lungo il confine non sia superiore a 7,00 mt.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con l'edificazione circostante. In particolare le tettoie dovranno essere aperte su tutti i lati e realizzate con strutture leggere in ferro o legno con tetto a una o due falde simmetriche.

Le costruzioni accessorie sono consentite su tutto il territorio comunale.

I manufatti edilizi destinati ad autorimessa, interrati e non possono essere realizzati su tutto il territorio comunale.

Al di fuori dell'ambito non di rete le autorimesse devono essere interrato e ai sensi dell'art. 66.1 della L.R. 12/2005 pertinenziate all'edificio principale.

Se realizzate fuori terra dovranno avere un'altezza utile non superiore a ml. 2,40, copertura a falde inclinate con pendenza non inferiore al 35% e altezza al colmo non superiore a ml. 3,80.

Possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme civilistiche, con facoltà di realizzarle anche sul confine di proprietà senza convenzione confinaria. Dovranno comunque rispettare la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici prevista dalle norme specifiche dell'ambito di riferimento. Tali distanze potranno essere ridotte fino ad un minimo di ml. 3,00 previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada o spazio pubblico.

Art. 19. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Art. 20. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

20.1. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici e di applicazione dei principi perequativi, compensativi e di incentivazione nei casi previsti dalle norme degli ambiti di trasformazione e di espansione.

Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.

Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

20.2. Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia grafica, gli ambiti dove è possibile procedere alla trasformazione urbanistica subordinata alla predisposizione di un piano attuativo. La tipologia di ogni singolo Piano Attuativo viene descritta nelle singole schede di dimensionamento così come il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a pianificazione attuativa.

Negli ambiti soggetti a piani attuativi in corso di attuazione, sono vigenti le norme e le prescrizioni stabilite dalla convenzione urbanistica fino alla scadenza della stessa in coerenza con quanto stabilito dall'art. 17 della L. 1150/1942 e dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005. Alla scadenza della convenzione, al completamento delle opere di urbanizzazione convenzionate e collaudate si applicheranno gli indici e i parametri descritti negli ambiti entro cui ricadono.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore venale, da definirsi sulla base di perizia tecnico estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale dell'immobile da acquisire.

Per i comparti, di cui al periodo precedente, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita coerentemente con i rispettivi indici di cessione per infrastrutture applicate agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano.

I valori sopra indicati saranno dimezzati se le aree cedute sono individuate all'interno del perimetro del piano attuativo, in analogia al disposto dell'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68.

20.3. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2 è previsto nei seguenti casi:

1. all'interno degli Ambiti di Trasformazione e/o Espansione in applicazione alla compensazione ecologica preventiva e di eventuale ricorso ai bonus volumetrici;
2. gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di

eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato,.

In particolare è ritenuto ammissibile nei seguenti casi:

- in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione.
- tutti gli interventi di nuova costruzione, relativi ad un solo edificio;
- gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione relativi a più edifici, che essendo volti al completamento o alla riorganizzazione di un isolato di impianto urbano consolidato, pur completando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configurino un disegno urbano nuovo e un nuovo assetto infrastrutturale.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, essendo alternativo allo strumento urbanistico attuativo, al pari di esso deve prevedere la cessione gratuita al Comune secondo quanto previsto dall' art. 10.1 delle presenti norme.

Laddove la cessione gratuita delle aree a servizio, a insindacabile giudizio del Comune, risulta impossibile od inopportuna per il pubblico interesse, è possibile procedere alla loro monetizzazione.

Art. 21. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, é obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi ai sensi del D.Lgs. n° 22 del 05/02/1997, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 22. INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PdR

Secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Art. 23. TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone agricole 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, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

TITOLO III. INDIRIZZI DI TUTELA PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA

Art. 24. INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (Art. 17 Normativa PPR) e NEGLI AMBITI DI RETE ECOLOGICA

Gli ambiti di elevata naturalità sono individuati nel PPR e, per il contesto di Stazzona, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e smi. In tali ambiti costituiscono indirizzi prescrittivi e prevalenti quelli contenuti nella norma del PPR vigente.

Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

- la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico è possibile solo se coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di strumenti di programmazione e pianificazione vigenti e prevalenti in materia;
- la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
- la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo non è consentita la circolazione di fuori strada, a scopo diportistico, e di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
- opere di difesa dell'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di 3,50 m e piazzole di scambio.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- indirizzi di tutela, contenuti nel PTR/PPR.;
- manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con DGR 4 aprile 1994, n. 50989;
- criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della Lr 18/1997, assunti con DGR n. 30194 del 25 luglio 1997;
- DGR 8/8515 "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" del 26 novembre 2008.

Art. 25. INTERVENTI NELL'AMBITO DI SALVAGUARDIA DEI LAGHI INSUBRICI (Art. 19, comma 4 Normativa PPR)

Tutti gli ambiti rappresentati nella planimetria sintetica del Piano delle Regole (tav. PR1 e PR2) sono assoggettati agli indirizzi di tutela previsti dall'art. 19, comma 4 del Piano Paesaggistico Regionale dove viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale.

Gli obiettivi che ogni intervento di trasformazione deve perseguire sono i seguenti:

- 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;
- 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;
- 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, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del PPR;
- 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;
- 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;

- 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, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
- la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- 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;
- 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;

Art. 26. INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA REGIONALE E PROVINCIALE

La Carta della rete ecologica comunale del PGT individua le componenti della Rete Ecologica Regionale e le aree della Rete Ecologica Provinciale. In tali ambiti, ove prevalenti e/o cogenti, costituiscono indirizzi prevalenti i contenuti degli atti normativi vigenti che regolamentano tali aree (Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale), da intendersi qui interamente trascritti.

Sono da considerare parte integrante della Rete Ecologica Provinciale tutte le aree esterne all'ambito non di rete così come riportato sulle tavole del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Negli ambiti compresi nella Rete Ecologica Provinciale, per quanto concerne gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, essi dovranno avvalersi di tecniche di ingegneria

naturalistica e dovranno utilizzare prioritariamente le specie arboree ed arbustive individuate dal PTCP vigente.

Art. 27. INDIRIZZI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il PdR individua gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale che sono rappresentati nella apposita tavola del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. L'individuazione è finalizzata a garantire la salvaguardia a livello locale della continuità ecosistemica e garantire il raggiungimento dell'obiettivo di incremento della biodiversità nel territorio comunale.

Lungo i corridoi della Rete Ecologica locale (rappresentati come elementi lineari nella Carta del PdR) sono individuate le seguenti fasce di tutela:

- a. di ampiezza di 5 metri per lato qualora i corridoi ecologici locali individuati si localizzino all'interno di un ambito di Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti di previsione del DdP;
- b. di ampiezza di 10 metri per lato qualora i corridoi ecologici individuati siano esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

Le superfici comprese nelle fasce della rete ecologica concorrono al calcolo delle possibilità edificatorie.

All'interno di tali fasce di tutela dei corridoi della rete ecologica non possono essere alterate le condizioni ambientali ed ecosistemiche esistenti. Devono essere attuati e realizzati interventi finalizzati al miglioramento ambientale ed ecosistemico dei corridoi ecologici. Qualora i corridoi ecologici e le rispettive fasce di tutela comprendano strade o altri elementi infrastrutturali sono consentiti gli interventi finalizzati alla manutenzione ed al mantenimento della funzionalità ed operatività di questi.

Per i corridoi ecologici localizzati negli ambiti agricoli e paesaggistici sono consentite le attività agricole di conduzione del fondo e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua. Tali attività dovranno concorrere alla tutela ed al miglioramento degli habitat presenti. In particolare le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere:

- a. per quanto riguarda i filari ed il taglio di alberi: la rimozione degli alberi e dei tratti di fasce arboree arbustive è consentita ai soli fini degli interventi migliorativi degli habitat e al rinnovo naturale degli individui vegetali che dovrà prevedere l'utilizzo di alberi di specie

- autoctone (il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto per almeno tre turni di taglio a rotazione);
- b. per quanto riguarda la vegetazione erbacea ed arbustiva: il mantenimento della vegetazione esistente almeno su uno dei due lati del corso d'acqua (per tratti continui di almeno 20 metri);
- c. per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o interventi volti al mantenimento ed al miglioramento degli habitat naturali acquatici.

Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica Comunale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali (DGR del 17 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

Art. 28. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERI MONUMENTALI

Gli alberi monumentali tutelati dal PTCP vigente della provincia di Como di cui alla sottostante tabella e tutti gli alberi ed alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco misurato a 1,5 m da terra superiore a 0,30 m), esistenti alla data di adozione del PGT e non connesse con le normali conduzioni agricole, devono essere rigorosamente conservati.

Nome specifico	Nome comune	Località	Quota	UTM_E	UTM_N
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero montano	Bolturegna	1.315	1.516.229	5.111.525
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero montano	Monte Ario	1.180	1.518.499	5.111.158
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero montano	Piazzuchero	1.090	1.518.534	5.111.590

Per gli esemplari arborei di cui sopra, ai sensi dell'art. 16, comma 2 delle NTA del PTCP, è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve esigenze di pubbliche incolumità.

Ad integrazione degli alberi monumentali individuati dal PTCP, la Carta del Paesaggio del PGT di Stazzona riporta l'individuazione puntuale degli alberi monumentali presenti sul territorio. Il Comune provvederà, sulla base degli alberi individuati dal PTCP e dal PGT a istituire un documento di "Schedatura degli alberi monumentali" presenti sul territorio comunale. Tale documento di censimento e schedatura degli alberi monumentali costituisce un allegato integrante del PdR. Il documento non costituisce variante al PdR e il medesimo documento

potrà essere modificato, integrato e aggiornato nel tempo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), senza comportare variante al PGT.

TITOLO IV. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 29. CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- Ambiti a servizi ed impianti

Art. 30. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

- Ambiti agricoli
- Ambiti boschivi
- Ambiti di valorizzazione ambientale e turistica
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art. 31. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

31.1. Definizioni

Il Piano delle Regole definisce nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

31.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
- il miglioramento e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere presenti

31.3. Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf1).

Sono ammesse nell'ambito dei nuclei di antica formazione le ulteriori seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.2 e Gf 2.3;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Gf 3.1 e Gf 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.1, Gf 4.2.1.

Non sono ammesse nei nuclei di antica formazione le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte al gruppo Gf 2.1;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

31.4. Allineamento edilizio

In questi ambiti si prevede la possibilità di mantenere gli allineamenti edilizi urbani (cortina edilizia) da conservare e da valorizzare.

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia, pertanto comporta l'obbligo di allineare sul tracciato indicato l'edificio o una sua parte.

31.5. Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare

Rientrano in questa categoria i tracciati storici intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari. Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi esistenti dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell'identità sociale.

31.6. Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale

In questa categoria rientrano quindi i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico. Gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli alla mobilità pedonale e ciclabile.

31.7. Volumi accessori

Sono consentite costruzioni accessorie alla residenza quali box pertinenziali, tettoie, piccoli locali di deposito, anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", previo concordato con i confinanti, purché la loro altezza "H" non superi m. 2.50 misurata dalla quota naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale e purché vengano rispettati gli indici "Rc".

31.8. Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale. Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono ammessi previo piano particolareggiato, piano di recupero e/o P.I.I.

INDIVIDUAZIONE SINTETICA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO (fermo restando le norme di dettaglio)

CATEG.	DEFINIZIONE	CATEGORIE Art. 27 LR 12/05	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
A1	EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali	lett. a) b) c)	Salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Non ammesso
A2	EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico)	lett. a) b) c) d) (interna)	Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna senza alterazione dei prospetti e della copertura, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Non ammesso

CATEG.	DEFINIZIONE	CATEGORIE Art. 27 LR 12/05	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
A3	<p>EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI O PRIVI DI VALORE ARCHITETTONICO</p> <p>Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche</p>	lett. a) b) c) d)	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma esistente.</p> <p>Mediante piano di recupero o particolareggiato sono possibili interventi di accorpamento e variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui nonché modifiche dell'assetto plani volumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante</p>
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Amnesso a condizione che vengano mantenuti invariati composizione, materiali e orientamento delle falde del tetto

31.8.1. Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A1 gli edifici e complessi di alto valore storico e architettonico, vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

1. gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
2. gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc);
3. gli edifici e aree rappresentanti le emergenze storiche ambientali.

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

E' richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno prevedere:

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
 - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
 - solai a volte in muratura;
 - solai in legno;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli edifici della categoria A1 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato (di cui alla L. 1150/1942), P.I.I. (di cui alla L.R. 12/2005) o Piano di Recupero (di cui alla L.457/78), non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

31.8.2. Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A2 gli edifici e complessi di valore storico architettonico che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei “urbani” intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi e novecenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell’organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l’eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell’edificio e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di ristrutturazione interna ovvero demolizione con fedele ricostruzione del manufatto preesistente, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;

- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati;
- ristrutturazione con fedele ricostruzione del manufatto preesistente all'interno della sagoma dell'edificio.

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

E' ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote e senza particolari limitazioni;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;

- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Gli edifici della categoria A2 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

31.8.3. Categoria A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati

Appartengono alla Categoria A3 gli edifici del tessuto storico profondamente trasformati privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione ove è previsto un intervento di riqualificazione edilizia ed urbana.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi (con Permesso di Costruire/SCIA/DIA) gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con accorpamenti volumetrici e variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

Inoltre sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;

- l’inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l’inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l’introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- e’ ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all’intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- l’eventuale mantenimento delle facciate o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per le ricostruzioni (nel caso di demolizione e ricostruzione), l’altezza della linea di gronda non eccedente l’altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un’altezza massima di n. 3 piani;
- l’accorpamento all’edificio principale delle volumetrie di locali accessori esterni e superfetazioni.

Per tutti gli edifici della categoria A3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell’organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l’eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell’edificio e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari, ristrutturazione interna, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione all’interno della conformazione

volumetrica con accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui;

- gli altri tipi di intervento specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- l'eventuale conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetriati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego preferibilmente di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Sono inoltre ammessi:

- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio

architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;

- l’inserimento di servizi igienici e l’installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all’interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell’inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Per gli edifici di categoria A3 la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), nelle modalità ammesse, è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell’intervento il proprietario deve dotarsi dell’attestato di certificazione energetica dell’intero edificio.

Per gli edifici della categoria A3 l’applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura.

Con intervento diretto e per la finalità di conseguire allineamenti sul fronte strada con edifici contigui sono ammessi modesti incrementi volumetrici e comunque non superiori al 15% della volumetria esistente dell’edificio interessato.

31.8.4. Interventi di cui alla legge 12/2005 - art. 27 lett. d) (demolizione e ricostruzione) e lett. e)

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti gli interventi di cui alla lett. d) (demolizione e ricostruzione) e alla lett. e) dell’art. 27 della L.R. 12/05 anche mediante un ulteriore incremento volumetrico derivante dall’utilizzo di volumetria premiale fino al 15% della volumetria esistente.

Lo stesso dicasi per gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l’altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell’ambiente.

Il Piano di Recupero è ammesso anche per un solo fabbricato. Il volume esistente dovrà essere certificato all'Ufficio tecnico comunale, con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista. Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano attuativo.

In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

Nel caso di edifici in aderenza l'altezza massima sarà pari a quella dell'edificio a cui il fabbricato oggetto di intervento si "appoggia".

Il Piano attuativo di recupero dovrà prevedere la contestuale individuazione delle aree standard, calcolate ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f), cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 32. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

32.1. Definizione

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati quasi esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (unifamiliari e piccole palazzine).

32.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

32.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf1)

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte al gruppo Gf2.1;
- le attività terziarie descritte al gruppo Gf3.2;
- le attività commerciali descritte al gruppo Gf4.2.2.

32.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione sono suddivisi in due gruppi aventi indici di utilizzazione fondiaria differenziati in funzione delle previgenti norme di PRG. (ex zone B1 - C1 - C2 e C3).

Tc1 = $U_f \leq 0,33$ mq/mq

Tc2 = $U_f \leq 0,27$ mq/mq

Rc ≤ 30%

Spd ≥ 40% (0% per i fabbricati accessori)

H ≤ m. 9.00

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Numero massimo di piani abitabili: 3 (tre)

32.5. Prescrizioni particolari

Nel caso di edifici esistenti, con altezza massima superiore a quella prevista per il relativo ambito, aventi l'ultimo piano non agibile, è consentita la trasformazione degli spazi interni a fini abitativi a condizione che venga mantenuta invariata l'altezza di gronda e le altezze interne dei locali abitativi rispondano ai requisiti minimi di abitabilità previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

Nelle zone del Tessuto Urbano Consolidato le aree inedificabili previste dall'art. 18 delle Norme del PTCP potranno essere conteggiate ai fini dell'edificazione fermo restando l'obbligo dell'arretramento minimo di mt. 20 dal perimetro del fabbricato di interesse storico-architettonico di riferimento.

Nel caso di interventi di cui all'art. 27, lettera e) della L.R. 12/2005 si dovrà presentare, unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire/SCIA/DIA adeguata documentazione attestante l'assoggettabilità o meno dell'intervento a quanto previsto dall'art. 43, comma 2-bis della stessa legge regionale.

32.6. Verde e sistemazione della parte inedificata dei lotti

- La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sotto suolo, sarà sistemata a verde o pavimentata garantendo comunque una superficie permeabile drenante (Spd) non inferiore al 40% della superficie del lotto stesso. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero ogni 50 mq di superficie libera.
- E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose.

- In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dalla individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti.
- In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.
- Non sono ammessi movimenti di terra né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino m. 0,50 rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.

Art. 33. AMBITI AGRICOLI

33.1. Definizione

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

33.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico - paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

33.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza descritta al gruppo GF 1; tutte le attività produttive descritte al gruppo GF 2; tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- tutte le attività commerciali descritte al gruppo GF 4. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

33.4. Parametri di edificabilità

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo quanto prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Gli indici di utilizzazione fondiaria (U_f) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

$U_f \leq 0.02$ mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

$U_f \leq 0.01$ mq/mq sugli altri terreni agricoli;

$U_f \leq 0.003$ mq/mq su terreni a pascolo o a prato/pascolo con un massimo di 500 mc. per azienda

$U_f \leq 0.02$ mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

$R_c \leq 10\%$

H ≤ m. 7.50 con una massimo di n°2 piani fuori terra.

Dc ≥ m. 10.00 (nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza è ridotta a 5.00 m.)

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 10.00

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) sono incrementati del 20 per cento.

33.5. Modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme, mediante titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti.

E' consentita la possibilità di realizzare interventi infrastrutturali esclusivamente per le tipologie di percorsi previsti dall'art. 11 delle NTA del PTCP.

Le strade o piste di accesso ai fondi dovranno avere una larghezza complessiva non superiore a 3,00 metri e con fondo sterrato per pendenze inferiori al 10%. Per pendenze superiori è consentita la pavimentazione, sentito preventivamente il parere vincolante della Commissione Comunale per il Paesaggio. Le eventuali opere d'arte necessarie dovranno realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica secondo il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

33.6. Prescrizioni particolari

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, tutti gli interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., si devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione ed essere regolarmente autorizzati secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Art. 34. AMBITI BOSCHIVI

34.1. Definizioni, obiettivi, tutele

Rientrano in questi ambiti tutte le aree boscate individuate dalla tavola delle previsioni di piano attraverso la banca dati DUSAF.

Per tali ambiti è vietata ogni forma di nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che li compongono, quali le scarpate, gli scoscendimenti, le radure e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione, altrimenti precluse.

Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo paesistico ed ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento del paesaggio e dell'ambiente, quali i percorsi, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.

É prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti, quali le cappelle, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate, i muretti, i parapetti ed i ponti rinvenibili all'interno di tale Ambito.

E' tutelata la conservazione dei rustici preesistenti in posizioni isolate ed è ammessa la loro trasformazione secondo quanto previsto dall' art. 17 delle presenti norme.

Non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali se tali interventi non sono ricompresi nel Piano della Viabilità Agro-Silvo-Pastorale approvato dalla Regione Lombardia.

Sono ammesse recinzioni da realizzarsi in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 8a) punto 5) delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi e sono prescritte la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti, la rimozione definitiva delle eventuali alterazioni dei luoghi provocate da esecuzione di lavori edilizi, la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti..

Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, non sono pertanto consentite nuove edificazioni ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005.

34.2. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario.

Non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per la coltivazione e l'allevamento
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- tutte le attività produttive del settore secondario;
- tutte le attività terziarie;
- le attività commerciali.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti;

34.3. Parametri di edificabilità

Uf ≤ 0.02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

Uf ≤ 0.003 mq/mq su terreni a pascolo o a prato/pascolo con un massimo di 500 mc. per azienda

Uf ≤ 0.02 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

Rc ≤ 10%

H ≤ m. 7.50 con un massimo di n°2 piani fuori terra.

Dc ≥ m. 15.00 (nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza è ridotta a 5.00 m.)

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 10.00

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) sono incrementati del 20 per cento.

34.4. Modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme, mediante titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti.

E' consentita la possibilità di realizzare interventi infrastrutturali esclusivamente per le tipologie di percorsi previsti dall'art. 11 delle NTA del PTCP.

Le strade o piste di accesso ai fondi dovranno avere una larghezza complessiva non superiore a 3,00 metri e con fondo sterrato per pendenze inferiori al 10%. Per pendenze superiori è consentita la pavimentazione, sentito preventivamente il parere vincolante della Commissione Comunale per il Paesaggio. Le eventuali opere d'arte necessarie dovranno realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica secondo il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

34.5. Prescrizioni particolari

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, tutti gli interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., si devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione ed essere regolarmente autorizzati secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Art. 35. AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E TURISTICA

35.1. Definizioni, obiettivi, tutele

Sono gli ambiti individuati rispettivamente dall'ampia area denominata "Ciazz de Chee", posto a monte dell'abitato, a prevalente proprietà comunale e l'area appartenente al Rifugio di Mottafoiada.

L'ambito di "Ciazz de Chee" possiede caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e necessita di una attenta conservazione paesaggistica, ecologica ed ambientale ed una valorizzazione dal punto di vista dello sviluppo sostenibile. In particolare sono da prevedersi forme di turismo ambientale, ecologico e paesaggistico legate alla realizzazione di parchi avventura, paint ball, percorsi di mountain bike, aree attrezzate per picnic, ecc.

35.2. Destinazione d'uso

Sono ammesse destinazioni funzionali ad attività ricreative all'aria aperta e di servizio al turismo (rifugi alpini, strutture ricettive all'aria aperta, attrezzature sportive e ricreative).

35.3. Modalità d'intervento

Entrambi gli ambiti sono soggetti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica da sottoporre a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) che ne verifichi la compatibilità ambientale, ecologica e paesaggistica degli interventi previsti.

Per l'area denominata "Ciazz de Chee", nel caso di previsione di interventi di trasformazione, questi dovranno essere puntualmente individuati e sottoposti ad apposita valutazione di compatibilità con il PTCP

35.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

If secondo quanto previsto dal Piano Attuativo subordinato alla valutazione di compatibilità con il PTCP

Rc ≤ 10%

H ≤ m. 5.00

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Numero massimo piani fuori terra: 1 (uno) (2 compresi seminterrato o interrato)

Art. 36. IMPIANTI TECNOLOGICI

36.1. Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

36.2. Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni non è soggetta a procedura abilitativa.

La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

36.3. Indici e parametri

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e

sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

Art. 37. IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE)

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni, potranno essere individuati solo a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Piano di Zonizzazione Elettromagnetica nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

In assenza del Piano di zonizzazione elettromagnetica per gli impianti di telefonia mobile si applicano i criteri stabiliti dal d.lgs. n. 259 del 2003 in base ai quali sono qualificati come opere di pubblica utilità assimilabili alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria compatibili pertanto con ogni tipo di zonizzazione e, come tali, non si prevede per essi il titolo edilizio di cui all'art. 3 lett. e), T.U. 06.06.2001 n. 380.

Gli impianti radiobase di telefonia mobile di potenza totale non superiore a 300 Watt, ai sensi dell'art. 4, comma 7, L.reg. Lombardia 11.05.2001 n. 11, non sono assoggettati a specifica regolamentazione urbanistica.

Art. 38. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo in termini urbanistici rispetto allo stato di fatto.

Queste aree non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Rientrano nella definizione di aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, non siano idonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili non sono tecnicamente idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni socio-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da inadeguate sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Art. 39. AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Questi ambiti sono definiti nel Documento di Piano e le relative modalità di attuazione sono riportate nell'elaborato "Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" che costituisce parte integrante al presente Corpo Normativo, dove sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
- l'applicazione della compensazione ecologica preventiva

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica a carattere residenziale, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato in considerazione dell'indice di utilizzazione fondiaria applicato nella trasformazione.

Negli ambiti AT03 e AT10, ad avvenuta attuazione degli interventi previsti, le aree individuate nella relativa scheda del documento "DP13.3 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" in colore verde, saranno ricondotte ad elementi della rete ecologica provinciale e pertanto assoggettate alle norme di cui all'art. 11, comma 8 delle NTA del PTCP.

TITOLO V. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO

Art. 40. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate:

- Attrezzatura scolastica
- Attrezzatura civica
- Attrezzatura socio – sanitaria
- Attrezzatura sportiva
- Attrezzatura religiosa
- Verde e parco urbano
- Parcheggio

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale.

Il PR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, salvo quanto specificato nei successivi articoli.

In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003 e dal D.M. 14.09.2005.

40.1. Attrezzatura scolastica

Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole materne e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150 mq di Slp.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate

(minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio). Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nel caso dell'edificio ex sede della Scuola Elementare, a cessione avvenuta, sarà consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale o in gruppi funzionali compatibili con la residenza. Pertanto saranno applicabili le modalità di intervento previste per gli ambiti del tessuto urbano consolidato avente un indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,27$ mq/mq

40.2. Attrezzatura civica

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature, amministrative, sociali, culturali, assistenziali, cimiteriali, depositi comunali, per la sicurezza, la protezione civile e spazi di aggregazione e di supporto alla fruizione.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio). Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

40.3. Attrezzatura sportiva

Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, magazzini ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo: produttivo; agricolo; residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di SIp; terziario, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 10% della SIp realizzabile.

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

40.4. Verde e parco urbano

Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici, nonché gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.

In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, percorsi vita, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.). E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (magazzini, locali tecnici, ecc.) e servizi igienici.

40.5. Attrezzatura socio-sanitaria

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature di carattere sanitario (farmacie, ambulatori, centri prelievo, guardia medica, presidi di pronto soccorso stagionale, ecc..).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione del personale di servizio, con un limite massimo di 150 mq di Slp.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.

40.6. Parcheggio

Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale.

La superficie di un singolo posto auto deve essere almeno di 12,50 mq (5,00 m x 2,50 m).

I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

Le superfici all'aperto destinate a nuovi parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

40.7. Attrezzatura religiosa

Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, che non abbiano fini di lucro.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Art. 41. STRADE

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Ai fini della applicazione delle relative norme le strade presenti nel territorio comunale di Stazzona sono classificate come segue:

Tipo A – Autostrade: nessuna

Tipo B – Strade extraurbane principali: nessuna

Tipo C – Strade extraurbane secondarie: nessuna

Tipo D – Strade urbane di scorrimento: nessuna

Tipo E – Strade urbane di quartiere: nessuna

Tipo F – Strade locali: tutte le altre strade, urbane ed extraurbane, non diversamente classificate.

Art. 42. FASCE DI RISPETTO

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o di arretramento stradali, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili. Quando la fascia ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nella tavole di piano, la relativa

superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- a) fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n°285 del 30/04/92 ed s.m.i. e D.P.R. n°495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- b) fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n°1265 del 27/07/1934 e dell'art. 57 del D.P.R. n°285 del 10/09/1990;
- c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del R D. n°523 del 25/07/1904.

42.1. Fascia di rispetto stradale

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione, mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono determinati dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento);

La delimitazione del "centro abitato" è riportata sulle planimetrie PR1, PR2 e PR3; sulle stesse planimetrie sono state indicate graficamente le fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato.

L' assenza della eventuale indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica della applicazione delle norme del Codice e del Regolamento.

Il presente Piano delle Regole stabilisce inoltre che nel centro abitato, per tutti i tipi di strade, si applicano dal confine stradale le norme relative alle distanze dalle strade previste per i singoli ambiti.

Sono inoltre da applicare le norme dettate dai seguenti atti:

- a livello generale

- Legge 447 del 26 ottobre 1995 – “*Legge quadro sull’inquinamento acustico*”
 - DPR 142 del 30 marzo 2004 – “*Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell’art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447*”.
- a livello comunale
- il “*Piano di zonizzazione acustica*” approvato dal Comune di Stazzona.

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- impianti di erogazione di carburante con annessi servizi e impianti di autolavaggio;
- distributori di GPL e metano, solo all'esterno del perimetro del centro edificato, nel rispetto della specifica normativa;
- impianti di soccorso e di assistenza stradale;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico; pensiline per i pubblici servizi di trasporto; impianti tecnologici a servizio della rete stradale; percorsi ciclopedonali.

Le infrastrutture di servizio alla mobilità sopra indicate potranno essere realizzate esclusivamente nei tratti stradali non interessati dalla rete ecologica.

Tali infrastrutture sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf ≤ 0,20 mq/mq

Rc ≤ 15%

H ≤ 1 piano, non superiore a m. 5.00

Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

42.2. Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali.

All'interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcreti ed edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previo titolo abilitativo rilasciato nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia.

All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi di sosta pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

Nelle stesse aree è ammessa la collocazione di chioschi precari, i quali non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285 e s.m.i., possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SLP e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

42.3. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del R.D. n°523 del 25/07/1904 e precisamente:

- entro la fascia di m 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di m 4 dai limiti come sopra definiti sono vietati
 - le piantagioni;
 - le movimentazioni del terreno.

Sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. citato, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa

autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato decreto.

Gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile oppure sui lotti adiacenti.

E' vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Art. 43. FASCIA DI RISPETTO PREVISTA DALL'ART. 18 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Ai sensi dell'art. 18, comma b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con il presente Piano, vengono definite adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali quali chiese, oratori, ecc.

Tali aree sono rappresentate nella tavola delle Previsioni di Piano e hanno una estensione uguale a 20 metri misurata lungo tutto il perimetro del fabbricato di riferimento.

All'interno di tali aree non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio ad eccezione dei fabbricati esistenti per i quali si prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a) b) c)

Art. 44. VINCOLI DERIVANTI DALLO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO E DEL RETICOLO IDRICO MINORE

I vincoli derivanti dallo Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore sono individuati negli elaborati grafici di detti studi. Essi sono inoltre riportati nell'elaborato PR3 - Planimetria sintetica vincoli aerofotogrammetrico.

In caso di contrasto prevalgono gli elaborati dello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore.

Le relative disposizioni normative sono contenute nello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore che fanno quindi parte integrante del Piano delle Regole.

TITOLO VI. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.

Art. 45. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascun ambito e riepilogata nella tabella che segue:

Ambiti	Gruppi funzionali omogenei consentiti	
	Cod.	Descrizione
Nuclei di antica formazione	Gf4.1.1	<u>Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 150</u> <u>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico</u> , con capienza inferiore alle 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso
	Gf4.2.1	
Tessuto urbano consolidato	Gf4.1.1	<u>Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 150</u> <u>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico</u> , con capienza inferiore alle 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.
	Gf4.2.1	
	Gf4.3	<u>Attività di commercio all'ingrosso</u> <u>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse</u> . Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
	Gf4.4	
Ambiti di trasformazione urbanistica	Gf4.1.1	<u>Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 150</u> <u>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico</u> , con capienza inferiore alle 200 persone. Ricadono in
	Gf4.2.1	

	Gf4.2.2	questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.
	Gf4.3	<u>Pubblci esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone</u> e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.
	Gf4.4	<u>Attività di commercio all'ingrosso</u> <u>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.</u> Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 46. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

46.1. Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SLP, di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

In tutti gli ambiti previsti dal Piano è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di m. 250 dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

46.2. Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" da destinare a parcheggio.

Art. 47. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

47.1. Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistente sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

47.2. Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

47.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi dei nuclei di antica formazione nonché negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 48. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

48.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

48.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

48.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO VII. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE.

Art. 49. INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Tutti gli interventi di trasformazione di uso del suolo finalizzati alla sistemazione delle aree inedificate non appartenenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato e di trasformazione (AT e AE) dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica facendo riferimento alla seguente documentazione prodotta da Regione Lombardia:

- *Direttiva: Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione*
Provvedimento: d.g.r. n° VI/6586 in data 19.12.1995
Principali argomenti trattati: Criteri progettuali per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri, per il consolidamento dei versanti, il recupero di aree degradate, la scelta delle piante e gli ecosistemi filtro.
- *Direttiva: Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia.*
Provvedimento: d.g.r. n° VII/29567 in data 01.07.1997
Principali argomenti trattati: Scelta delle specie e delle caratteristiche delle piante da utilizzare, conservazione e cure colturali, progettazione ed esecuzione degli interventi.
- *Direttiva: Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*
Provvedimento: d.g.r. n° VII/48740 in data 29.02.2000
Principali argomenti trattati: Modalità e criteri di progettazione, e esecuzione e direzione dei lavori, collaudo, caratteristiche tecniche delle singole opere di ingegneria naturalistica.
- *Direttiva: Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica*
Provvedimento: d.g.r. n° VII/2571 in data 11.11.2000
Principali argomenti trattati: Modalità di raccolta delle piante nelle foreste "demaniali" di proprietà della Regione.

Nel caso di interventi nei quali è previsto l'impiego di specie arboree ed arbustive, esse dovranno essere individuate prioritariamente all'interno del seguente elenco:

Specie arboree		Fasce altimetriche
ACERO CAMPESTRE	<i>Acer campestre</i>	P, C, M
ACERO DI MONTE	<i>Acer pseudoplatanus</i>	C, M, A
BAGOLARO	<i>Celtis australis</i>	C, M
BETULLA	<i>Betula pendula</i>	C, M, A
CARPINO BIANCO (*)	<i>Carpinus betulus</i>	P, C
CARPINO NERO	<i>Ostrya carpinifolia</i>	C, M
CASTAGNO	<i>Castanea sativa</i>	C, M
CILIEGIO SELVATICO	<i>Prunus avium</i>	P, C, M, A
FARNIA (*)	<i>Quercus robur</i>	P, C, M
FRASSINO	<i>Fraxinus excelsior</i>	P, C, M, A
LARICE	<i>Larix decidua</i>	A
OLMO (*)	<i>Ulmus minor</i>	P, C, M
ONTANO BIANCO (*)	<i>Alnus incana</i>	P, C, M
ONTANO NERO (*)	<i>Alnus glutinosa</i>	P, C
ORNIELLO	<i>Fraxinus ornus</i>	P, C, M, A
PADO	<i>Prunus padus</i>	P, C, M, A
PINO SILVESTRE	<i>Pinus sylvestris</i>	P, C, M
PIOPPA BIANCO (*)	<i>Populus alba</i>	P, C
PIOPPA NERO (*)	<i>Populus nigra</i>	P, C
PIOPPA TREMOLO	<i>Populus tremula</i>	P, C, M, A
ROVERE	<i>Quercus petraea</i>	P, C, M
ROVERELLA	<i>Quercus pubescens</i>	P, C, M
SALICE BIANCO (*)	<i>Salix alba</i>	P, C, M
SORBO DEGLI UCCELLATORI	<i>Sorbus aucuparia</i>	M, A
SORBO MONTANO	<i>Sorbus aria</i>	C, M
TASSO COMUNE	<i>Taxus baccata</i>	C, M
TIGLIO NOSTRANO	<i>Tilia platyphyllos</i>	P, C, M
TIGLIO SELVATICO	<i>Tilia cordata</i>	P, C, M

Specie arboree		Fasce altimetriche
AGRIFOGLIO	<i>Ilex aquifolium</i>	C, M
BIANCOSPINO	<i>Crataegus monogyna</i>	P, C, M, A
BRUGO	<i>Calluna vulgaris</i>	P, C, M, A
CAPRIFOGLIO COMUNE	<i>Lonicera caprifolium</i>	P, C, M
CAPRIFOGLIO PELOSO	<i>Lonicera xylostemum</i>	C, M, A
CILIEGIA BASTARDA	<i>Lonicera alpigena</i>	M, A
CILIEGIO CANINO	<i>Prunus mahaleb</i>	P, C, M
CITISO A FOGLIE SESSILI	<i>Cytisus sessifolius</i>	C, M
CITISO PELOSO	<i>Chamaecytisus hirsutus</i>	C, M, A
CITISO PURPUREO	<i>Chamaecytisus purpureus</i>	C, M
CORNETTA DONDOLINA	<i>Coronilla emerus</i>	P, C, M, A
CORNILOLO	<i>Cornus mas</i>	P, C, M, A
COTOGNASTRO BIANCO	<i>Cotoneaster nebrodensis</i>	M, A
COTOGNASTRO MINORE	<i>Cotoneaster integerrimus</i>	M, A
CRESPINO	<i>Berberis vulgaris</i>	P, C, M
FRANGOLA (*)	<i>Frangula alnus</i>	P, C, M
FUSAGGINE (*)	<i>Evonymus europaeus</i>	P, C, M
GINEPRO	<i>Juniperus communis</i>	C, M, A
Specie arboree		Fasce altimetriche
GINEPRO NANO	<i>Juniperus nana</i>	A
GINESTRA DEI CARBONAI	<i>Cytisus scoparius</i>	C, M, A
GINESTRA SPINOSA	<i>Genista germanica</i>	C, M
GINESTRELLA	<i>Genista tinctoria</i>	C, M, A
LAMPONE	<i>Rubus idaeus</i>	C, M, A
LANTANA	<i>Viburnum lantana</i>	P, C, M
LIGUSTRO	<i>Ligustrum vulgare</i>	P, C, M
MAGGIOCIONDOLO	<i>Laburnum anagyroides</i>	C, M
MAGGIOCIONDOLO ALPINO	<i>Laburnum alpinum</i>	C, M, A
MUGO	<i>Pinus mugo</i>	A
NOCCIOLO	<i>Corylus avellana</i>	P, C, M, A
OLIVELLO SPINOSO	<i>Hippophae rhamnoides</i>	C, M, A
ONTANO VERDE	<i>Alnus viridis</i>	M, A
PERO CORVINO	<i>Amelanchier ovalis</i>	C, M, A
PRUGNOLO	<i>Prunus spinosa</i>	P, C, M, A
RANNO SPINELLO	<i>Rhamnus saxatilis</i>	P, C, M, A

ROSA SELVATICA COMUNE	<i>Rosa canina</i>	P, C, M, A
SALICE ASTATO (*)	<i>Salix hastata</i>	A
SALICE AZZURRO (*)	<i>Salix caesia</i>	A
SALICE CINEREO (*)	<i>Salix cinerea</i>	P, C, M
SALICE DAFNOIDE (*)	<i>Salix daphnoides</i>	P, C, M, A
SALICE DI WALDSTEIN(*)	<i>Salix waldsteiniana</i>	A
SALICE ELVETICO (*)	<i>Salix helvetica</i>	A
SALICE FETIDO (*)	<i>Salix foetida</i>	A
SALICE GLABRO (*)	<i>Salix glabra</i>	M, A
SALICE ODOROSO (*)	<i>Salix pentandra</i>	M, A
SALICE ROSSO (*)	<i>Salix purpurea</i>	P, C, M, A
SALICE STIPOLATO (*)	<i>Salix appendiculata</i>	C, M, A
SAMBUCO ROSSO	<i>Sambucus racemosa</i>	M, A
SANGUINELLO	<i>Cornus sanguinea</i>	P, C, M
SOMMACCO SELVATICO	<i>Cotinus coggyria</i>	P, C, M
SORBO ALPINO	<i>Sorbus chamaemespilus</i>	A
SPINO CERVINO (*)	<i>Rhamnus cathartica</i>	P, C, M
TAMERICE ALPINA (*)	<i>Myricaria germanica</i>	P, C, M, A
VIBURNO (*)	<i>Viburnum opulus</i>	P, C, M
VITALBA	<i>Clematis vitalba</i>	P, C, M

Le fasce altimetriche sono indicate come segue: P = pianura; C = collina; M = montagna sino a 1200 m; A = montagna oltre 1200 m. Per indicazioni di dettaglio sui tipi di substrato, le esposizioni e le modalità di impianto si rimanda alla D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567, "Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia".

Art. 50. TRACCIATI GUIDA PAESAGGISTICI

I tracciati guida paesaggistici presenti nel territorio comunale e rappresentati negli elaborati grafici dal Sentiero Italia e dalla Via dei Monti Lariani.

Gli interventi da effettuare su questi tracciati dovranno essere subordinati all'osservanza delle seguenti regole di carattere generale:

- evitare l'alterazione dei sedimi mediante pavimentazioni che non siano conformi al genere di fruizione prevista;
- tendere sempre al recupero delle pavimentazioni originarie, compatibilmente al tipo di utilizzo, e garantire ai percorsi una regolare manutenzione;
- migliorarne la fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- provvedere a una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
- evitare o condizionare al massimo il transito di veicoli a motore lungo i tracciati;
- garantire la conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;

- garantire la continuità “fisica” del percorso anche in presenza di abitati o altre aree urbanizzate attraverso corsie protette, segnaletica, percorsi verdi;
- prescrivere adeguate norme d’uso dei percorsi finalizzati alla sicurezza degli utenti e alla prevenzione di possibili imprevisti;
- facilitare l’accessibilità ai percorsi dalle stazioni delle autolinee o dalle stazioni ferroviarie, indirizzare gli utenti attraverso segnaletica posta lungo i tracciati stradali da evitare;
- favorire mediante parcheggi, ubicati in senso appropriato, l’accessibilità pubblica ai percorsi;
- tendere al recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;
- inserire nei piani comunali di governo del territorio o sovracomunali tali infrastrutture e la loro assunzione di interesse al pari della viabilità ordinaria, con le medesime garanzie di manutenzione periodica e miglioramento;
- garantire e conservare anche in caso di progressiva urbanizzazione del territorio la prevalente funzione “ecologica” di questi percorsi con soluzioni che possono essere:
 - lo studio di eventuali varianti o alternative di percorso;
 - l’eventuale presenza sullo stesso tracciato di percorsi veicolari e non, ma separati e protetti e dotati di adeguata segnaletica;
 - la cura nella scelta in caso di rifacimenti della pavimentazione in modo da qualificare sempre il carattere “paesaggistico” del percorso preesistente.

In particolare, la scelta della pavimentazione più idonea parte dalle seguenti considerazioni:

- una pavimentazione stabile e consolidata (tipo asfalto) ha un impatto decisamente “forte”, ma garantisce una massima fruizione (ad esempio, carrozzine per disabili, rollers, biciclette di ogni tipo);
- una pavimentazione naturale (o moderatamente trattata) ha un minor impatto ma ne limita l’uso, sebbene sia più apprezzata dagli escursionisti e dagli utenti a cavallo;
- le soluzioni intermedie (griglie ecologiche, blocchi autobloccanti ecc.) non appaiono risolutive sia per quanto concerne l’impatto (materiali avulsi dall’ambiente circostante), sia per quanto concerne l’uso (sbalzi, senso di insicurezza, rumore).

In conseguenza di ciò si potrebbe, in linea di principio, suggerire:

- l'uso di pavimentazioni "pesanti" in situazioni vicine a zone abitate e a bassa qualità ambientale, dove è presumibile un intenso utilizzo del percorso;
- l'uso di pavimentazioni "leggere" (naturali) in corrispondenza di tratti ad alto pregio naturalistico o ambientale;
- la realizzazione di due percorsi paralleli con diversa pavimentazione: a fondo naturale (per pedoni e cavalieri), asfaltata (per i ciclisti, a sagoma ridotta).

Particolari attenzioni si devono prestare nel caso di attraversamento di aree naturali sensibili, ove sono validi anche i seguenti suggerimenti:

- progettare il percorso più in termini di "corridoio vegetale" che non di semplice percorso ciclabile o pedonale e considerare che il suo impatto avrà effetto lungo una fascia di almeno 25 metri per lato;
- evitare o precludere diverticoli o scorciatoie originate spontaneamente, specie in aree di particolare effetto "verde", mediante siepi, gradini ecc.;
- proteggere con siepi o altre barriere vegetali aree naturali "sensibili" ove disincentivare l'accesso (zone umide, lanche, boschi, praterie ecc.);
- evitare di attraversare aree naturali sensibili (biotopi), ma lasciare una fascia di rispetto, o, eventualmente, renderle accessibili solo in determinati periodi dell'anno a seconda della frequentazione faunistica e dello sviluppo della vegetazione;
- posizionare dei punti di sosta specifici per l'osservazione della flora e della fauna per evitare la frequentazione incontrollata (tenere in ogni caso conto che un'eccessiva presenza in tali punti di sosta potrebbe anche avere effetti negativi sull'ambiente circostante);
- impiegare segnaletica per raccomandare in termini amichevoli e non di proibizione la presenza di vita selvatica lungo il percorso (ad es. usare diciture del tipo "Lascia una traccia leggera del tuo passaggio e aiuta a proteggere questo ambiente naturale" invece di "Non disturbare la fauna selvatica");
- fare in modo che la vita degli animali e la vegetazione siano protette anche durante le fasi di manutenzione, migliorandone le condizioni sulla scorta delle esperienze fatte nel periodo di utilizzo del percorso;
- preferire nelle aree naturali sensibili pavimentazioni "naturali" e permeabili rispetto a pavimentazioni stabili (asfalto);

- minimizzare, già in fase di progettazione, l'espianto di vegetazione arborea;
- posizionare sempre i supporti del traffico (aree sosta, parcheggi, punti ristoro) lontano dalle aree naturali sensibili;
- incentivare il recupero del paesaggio (naturale e antropico) lungo il percorso con interventi mirati;
- impiegare vegetazione arborea e arbustiva tipica della zona, eliminare la presenza di vegetazione infestante, favorire l'impianto di vegetazione che possa fornire alimento e riparo alla fauna selvatica.