

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

DOC. n° 4 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

AII. 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DELLE REGOLE

CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

11-06-2013 12-12-2012

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T. CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

- LEGENDA

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

**LEGENDA:
N.T.A. – P.G.T.**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI			pag. 14
Art. 1	-	Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 14
1 a	-	Piano di Governo del Territorio	pag. 14
	-	- Applicazioni del Piano di Governo del Territorio	pag. 14
	-	- Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	pag. 14
	-	- Difformità regolamentari	pag. 16
	-	- Difformità grafiche	pag. 16
1 b	-	Varianti P.G.T.	pag. 16
1 c	-	Finalità delle norme	pag. 16
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.			pag. 17
Art. 2	-	Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 17
	-	- Documento di inquadramento	pag. 17
	-	- Piani di Settore	pag. 17
Art. 3	-	Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 18
Art. 4	-	Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 18
	-	- Permesso di costruire semplice	pag. 18
	-	- Permesso di costruire convenzionato	pag. 18
Art. 5 a	-	Piani Attuativi (P.A.)	pag. 19
	-	- Piani Particolareggiati (P.P.)	pag. 20
	-	- Piani di Lottizzazione (P.L.)	pag. 20
	-	- Piani di Recupero (P.R.)	pag. 20
	-	- Programmi Integrati d Intervento (P.I.I.)	pag. 20
	-	- Piani di Zona (P.d.Z.) per l'edilizia economica popolare (E.E.P.)	pag. 20
	-	- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 21
5 b	-	Piani Attuativi vigenti	pag. 21
TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE			pag. 22
Art. 6	-	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 22
	-	- Urbanizzazioni di pertinenza	pag. 22
	-	- Comparti di urbanizzazione	pag. 22
6 a	-	Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 22
6 b	-	Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 24
6 c	-	Opere di urbanizzazione per allacciare le zone ai pubblici servizi	pag. 25
6 d	-	Urbanizzazione primarie e secondarie	pag. 25
7	-	Aree per il parcheggio privato (Pp)	pag. 25
	-	Autorimesse	pag. 27
TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI			pag. 28
Art. 8	-	Destinazione d'uso	pag. 28
	a)	Residenza(R)	pag. 28
	b)	Industria (D)	pag. 29
	c)	Servizi (S) - Servizi urbani (Su)	pag. 29
	d)	Agricoltura (A)	pag. 30
Art. 9	-	Variazioni d'uso	pag. 30
Art. 10	-	Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 30
	-	- Centro edificato	pag. 30
	-	- Autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 31
Art. 11	-	Fasce di salvaguardia ambientale (1), aree di compensazione ambientale (2) e clima acustico (3)	pag. 31
Art. 12	-	Aree dismesse	pag. 32

TITOLO V - INDICI URBANISTICI – EDILIZI - AMBIENTALI pag. **33**

Art. 13	- Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 33
	-Rispetto degli indici di Piano	pag. 36
Art. 14	- Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia	pag. 36
	- H.F. - Altezza di ciascun fronte di fabbricato	pag. 37
	- H. - Altezza del fabbricato	pag. 38
	- Sistemazione del terreno	pag. 38
Art. 15	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 38
Art. 16	- Arretramenti minimi	pag. 39
16 a	- dagli spazi pubblici - Ds	pag. 39
	Portici	pag. 40
16 b	- distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 40
16 c	- distanza fra le fronti degli edifici – De	pag. 41
Art. 17 a	- Definizione degli interventi edilizi	pag. 41
	a - Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 41
	b - Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 41
	c - Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag. 42
	d - Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 42
	e - Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo	pag. 42
	f - Interventi di demolizione	pag. 42
	fg - Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 42
	h - Interventi relativi a pertinenze	pag. 43
Art. 17 b	- Definizione di altri interventi	pag. 43
	a - Interventi di demolizione	pag. 43
	b - Interventi relativi a pertinenze	pag. 43
	ca - Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 43
	cb - Interventi per manufatti provvisori	pag. 43
	cc - Opere pubbliche comunali	pag. 44
	cd - Impianti fotovoltaici	pag. 44
	ce - Altri interventi	pag. 44
	cf - Interventi urgenti	pag. 44
	cg - Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 45
	ch - Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 45
	ci - Interventi di edilizia a carico dei privati	pag. 45
Art. 17 c	- Interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo	pag. 45
Art. 18	- Tipologie edilizie	pag. 46
18 a	- Repertorio degli interventi edilizi tipo	pag. 46
18 b	- Unità edilizia	pag. 46

TITOLO VI - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI pag. **47**

Art. 19	- Strade private e accessi carrai	pag. 47
19 a	- Strade private	pag. 47
19 b	- Accessi carrai	pag. 47
Art. 20	- Recinzioni e muri di contenimento	pag. 48
	- Recinzioni e muri di contenimento	pag. 48
	- Muri di contenimento	pag. 48
Art. 21	- Costruzioni accessorie	pag. 49

TITOLO VII - TUTELA PAESAGGISTICA, QUALITÀ AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE pag. **50**

Art. 22	- Tutela paesaggistica e qualità ambientale	pag. 50
	- Normativa paesaggistica	pag. 50
	- Qualità ambientale	pag. 51
	- Coerenza del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.	pag. 51
	- Attribuzione delle competenze paesaggistiche	pag. 51
Art. 23	- Tutela geologica e idrogeologica	pag. 52
	3. Carta della pericolosità sismica locale	pag. 52
	4. Conclusioni. 8. Zonizzazione sismica	pag. 52
	6. Fattibilità geologica per le azioni di piano (art. 90) 8.1 Analisi della pericolosità sismica	pag. 53 52
	8.2 Carta della pericolosità sismica locale	pag. 53
	9 Vincoli sul territorio comunale	pag. 54
	10 Fattibilità geologica per le azioni di piano	pag. 54
	A. Normativa di fattibilità geologica	pag. 55
	B. Normativa sismica	pag. 56
Art. 24	Tutela e sviluppo del verde	pag. 56

LEGENDA:
N.T.A. – D.d.P.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI **pag. 59**

Art. 25	- Finalità e contenuti del Documento di Piano	pag. 59
Art. 26	- Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 60
Art. 27	- Attuazione del Documento di Piano	pag. 61
	a - Strumenti di attuazione	pag. 61
	b - Piani di settore	pag. 61
	c - Documenti di Inquadramento	pag. 61
	d - Programmazione degli interventi	pag. 62
Art. 28	- Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualficazione	pag. 62

TITOLO IX - DIRETTIVE **pag. 64**

Art. 29	- Ambiti di Trasformazione	pag. 64
	- Ambiti B/SU per servizi urbani	pag. 64
	- B/SU①	pag. 64
	- B/SU②	pag. 64
	- B/SU③	pag. 64
	- B/SU④	pag. 64
	- Ambiti C e CV per residenza	pag. 64
	- C①	pag. 64
	- C②	pag. 65
	- C③	pag. 65
	- C④	pag. 65
	- C⑤	pag. 65
	- C⑥	pag. 65
	- C⑦	pag. 66
	- C⑧	pag. 66
	- C⑨	pag. 66
	- C/V①	pag. 66
	- Ambiti C/S	pag. 66
	- C/S①/A3①	pag. 66
	- C/S②	pag. 67
	- C/S③	pag. 67
	- Ambiti D per attività produttive	pag. 67
	- D①	pag. 67
	- Ambiti di tipo V	pag. 67
	- V①	pag. 67
	- Zone A	pag. 68
	- Zone B	pag. 68
	- Zone B/SU	pag. 68
	- Zone B/D	pag. 68
Art. 30	- Ambiti di Riqualficazione	pag. 68
	1) Modalità di intervento negli ambiti A1, A2 e A3 (artt. 44, 45 e 46 - N.T.A. – P.d.R.):	
	A - Definizione degli obiettivi generali	pag. 68
	B - Tutela dei valori storico – ambientali	pag. 69
	C - Norme Tecniche di Recupero (N.T.R.)	pag. 69
	Comma 1 - Ambito di applicazione	pag. 69
	Comma 2 - Allegati	pag. 69
	Comma 3 - Livello e modalità d'intervento	pag. 70
	Comma 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 70
	Comma 5 - Caratterizzazione degli insediamenti, modalità delle trasformazioni ed individuazione degli interventi	pag. 71
	Comma 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag. 72
	Comma 7 - Standards e parcheggi privati	pag. 74
	Comma 8 - Elementi costruttivi, finiture edilizie, piano del colore	pag. 75
	Comma 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 76
	Comma 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 76
	Comma 11 - Prescrizioni particolari	pag. 77
	Comma 12 - Documentazione dei progetti	pag. 77
	Comma 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 77

	Comma 14 - Albo dei progettisti e dei costruttori	pag.	77
	2) Ambito di Riqualificazione: Paesaggio e Rete ecologica	pag.	78
	3) Ambito di Riqualificazione: Parco della Valle del Torrente Cosia	pag.	81
	4a) Ambito di Riqualificazione: Parco delle cascine pedemontane	pag.	81
	4b) Ambito di Riqualificazione: Parco Monte Orfano	pag.	82
	5) Ambito di Riqualificazione: Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni di connessione dei centri urbani	pag.	83
	6) Ambito di Riqualificazione: coni ottici	pag.	84
	7) Ambito di Riqualificazione: sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero	pag.	84
	7a) Ambito di Riqualificazione: Campus scolastico	pag.	85
	7b) Ambito di Riqualificazione: Campus sportivo	pag.	85
	7c) Ambito di Trasformazione B/SU: Nuovo Municipio	pag.	85
	8) Ambito di Riqualificazione: Immagine pubblica	pag.	85
	9) Ambito di Riqualificazione: Nuovi centri urbani e tracciati del commercio urbano	pag.	85
	10) Ambito di Riqualificazione: Ex S.P. 342 - Tracciato del commercio intercomunale	pag.	86
	11) Ambito di Riqualificazione: Quartiere giardino	pag.	86
Art. 31	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag.	87
	A - Perequazione	pag.	87
	B - Compensazione	pag.	90
	C - Incentivazioni urbanistiche	pag.	90
	C -1 - Riqualificazione urbanistica	pag.	90
	C - 2 - Riqualificazione ambientale	pag.	91
	C - 3 - Riqualificazione edilizia	pag.	92
	- Meccanismi premiali	pag.	93
Art. 32	- Indici di fabbricabilità	pag.	93
	1) Residenza	pag.	93
	2) Industria	pag.	94
	3) Servizi	pag.	95
	- Incentivazione urbanistica	pag.	95
	- Banca volumetrica comunale	pag.	95
	- Conto energia	pag.	95
	- Fabbisogno individuale	pag.	95
Art. 33	- Indici urbanistici	pag.	95
	1) Ambiti di Trasformazione	pag.	95
	a) Ambiti di Trasformazione residenziali (C ¹ , C ² , C ³ , C ⁴ , C ⁵ , C ⁶ , C ⁷ , C ⁸ , C ⁹ e CV ¹)	pag.	95
	b) Ambiti di Trasformazione produttiva (D)	pag.	96
	c) Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU – S)	pag.	96
	d) Ambiti di Trasformazione per servizi pubblici (standard)	pag.	97
	e) Ambiti agricoli	pag.	97
	f) Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità	pag.	97
	2) Ambiti di Riqualificazione	pag.	97

TITOLO X - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 98
--	----------------

Art. 34	- Indici ambientali	pag.	98
	A - Qualità del suolo	pag.	98
	B - Qualità ambientale	pag.	98
	C - Qualità urbana	pag.	99
	D - Qualità paesistica	pag.	99
	E - Salute dei Cittadini	pag.	99
Art. 35	- Piani Attuativi	pag.	99
	1 Contenuti	pag.	99
	2 Standards ed opere di urbanizzazione	pag.	102
	3 Standard qualitativo	pag.	103
	4 Contributo sul costo di costruzione	pag.	103
	5 Fondo aree verdi	pag.	103

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.	pag. 104
--	-----------------

Art. 36	- Piano dei Servizi	pag.	104
Art. 37	- Norme per il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	pag.	104
Art. 38	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag.	105

ALLEGATO - ALLEGATO N°. 1 - Schede degli Ambiti di Trasformazione	pag. 106
--	-----------------

LEGENDA:
N.T.A. – P.d.R.

Art. 40	- Contenuti del Piano delle Regole	pag. 129
---------	------------------------------------	----------

TITOLO XII	- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag. 131
-------------------	---	-----------------

Art. 41	- Territorio Comunale: Tessuto Urbano Consolidato.	pag. 131
41 a	- Pianificazione comunale Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento	pag. 131
41 b	- Provinciale (P.T.C.P.) di Como	pag. 131
41 c	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag. 134
41 d	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag. 134

TITOLO XIII	- NORME DI AMBITO	pag. 135
--------------------	--------------------------	-----------------

Art. 42	- Zone di recupero (Art. 27 Legge 457/78) e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag. 135
Art. 43	- Azzonamento	pag. 135
Art. 44	- Ambito A1 Centri storici e nuclei di antica formazione	pag. 135
1	- Descrizione	pag. 135
2	- Edificazione	pag. 136
3	- Densità edilizia	pag. 137
4	- Altezze	pag. 138
5	- Distanze	pag. 138
6	- Destinazione d'uso	pag. 138
7	- Modalità d'intervento	pag. 138
8	- Definizioni	pag. 141
9	- Standard	pag. 141
10	- Allegati	pag. 142
11	- Prescrizioni	pag. 142
Art. 45	- Ambito A2- Ville storiche	pag. 143
1	- Descrizione	pag. 143
2	- Destinazioni d'uso	pag. 143
3	- Modalità di intervento	pag. 143
4	- Indici urbanistici	pag. 143
5	- Prescrizioni	pag. 144
6	- Prescrizioni particolari	pag. 146
Art. 46	- Ambito A3 Insediamenti rurali di valore storico e non	pag. 146
1	- Descrizione	pag. 146
2	- Destinazione d'uso	pag. 146
3	- Modalità di intervento	pag. 146
4	- Densità edilizia	pag. 147
5	- Altezza degli edifici	pag. 147
6	- Distanze minime	pag. 147
7	- Criteri generali di intervento per le Cascine	pag. 147
8	- Criteri generali di intervento per gli edifici isolati	pag. 148
Art. 47	- Ambito B – Residenziale esistente di completamento	pag. 149
1	- Descrizione	pag. 149
2	- Destinazione d'uso	pag. 149
3	- Densità edilizia	pag. 149
4	- Modalità di intervento	pag. 149
5	- Altezza degli edifici	pag. 150
6	- Distanze tra i fabbricati (art. 16.c)	pag. 150
7	- Permeabilità dei suoli urbani	pag. 151
8	- Standard	pag. 151
9	- Prescrizioni particolari	pag. 151
10	- Tutela paesaggistica	pag. 151
Art. 48	- Ambito BV - Residenziale di completamento e di verde privato	pag. 151
1	- Descrizione	pag. 151
2	- Destinazione d'uso	pag. 151
3	- Densità edilizia	pag. 151
4	- Altezza degli edifici	pag. 152

		5 - Distanze tra i fabbricati (art. 16.c)	pag.	152
		6 - Edificazione	pag.	152
		7 - Prescrizioni particolari	pag.	152
		8 - Tutela paesaggistica	pag.	153
Art.	49	- Ambito BC - Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag.	153
		1 - Descrizione	pag.	153
		2 - Tipi di intervento	pag.	153
		3 - Destinazione	pag.	154
		4 - Parametri edilizi	pag.	154
		5 - Norme particolari	pag.	154
		6 - Tutela paesaggistica	pag.	154
Art.	50	- Ambito B/SU Servizi urbani di ristrutturazione e di completamento	pag.	154
		1 - Descrizione	pag.	154
		2 - Parametri edilizi	pag.	154
		3 - Destinazione	pag.	155
		4 - Modalità di intervento	pag.	155
		5 - Standard	pag.	155
		6 - Prescrizioni	pag.	156
		7 - Tutela paesaggistica	pag.	156
Art.	51	- Ambito BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag.	156
		1 - Descrizione	pag.	156
		2 - Destinazione d'uso	pag.	156
		3 - Parametri edilizi	pag.	156
		4 - Modalità d'intervento	pag.	157
		5 - Standard	pag.	157
		6 - Prescrizioni particolari	pag.	158
		7 - Tutela paesaggistica	pag.	158
Art.	52	- Integrazioni volumetriche negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato	pag.	158
		1 - Ambiti residenziali	pag.	158
		a - Volumetria integrativa	pag.	158
		b - Dotazione volumetrica	pag.	158
		c - Volumetria aggiuntiva	pag.	158
		d - Volumetria di riqualificazione urbana	pag.	159
		Prescrizioni	pag.	160
		2 - Ambiti per servizi	pag.	160
		- Meccanismi premiali	pag.	160
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	161
		3 - Ambiti produttivi	pag.	161
		- Meccanismi premiali	pag.	161
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	161
		- Superficie lorda di pavimento di trasferimento	pag.	161

TITOLO XIV - AMBITI AGRICOLI

pag. 162

Art.	53	- Ambito E1 - Insediamenti agricoli	pag.	162
		1 - Descrizione	pag.	162
		2 - Edificazione	pag.	162
		3 - Destinazione	pag.	162
		4 - Edificabilità	pag.	162
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	163
		6 - Modalità d'intervento	pag.	164
		7 - Recinzioni	pag.	164
		8 - Tipologie edilizie	pag.	164
		9 - Norme speciali	pag.	165
		10 - Prescrizioni	pag.	165
		11 - Tutela paesaggistica	pag.	165
Art.	54	- Ambito E2 - Orti e giardini	pag.	165
		1 - Descrizione	pag.	165
		2 - Modalità d'intervento	pag.	165
		3 - Edificazione	pag.	166
		4 - Recinzioni	pag.	166
		5 - Tutela paesaggistica	pag.	166
Art.	55	- Ambiti F di pubblico interesse (standard)	pag.	166
		1 - Definizione	pag.	166
		2 - Destinazione	pag.	166
		3 - Dotazione	pag.	167
		4 - Tipo di intervento	pag.	167
		5 - Prescrizioni particolari per le zone contrassegnate con simbolo ar	pag.	168
		6 - Modalità d'intervento	pag.	168
		7 - Rilocalizzazione	pag.	169

		8 - Attuazione degli standard	pag.	169
		9 - Prescrizioni	pag.	169
		10 - Azzonamento	pag.	169
		11 - Disposizioni particolari	pag.	170
		12 - Cimitero (Ci)	pag.	170
		13 - Varianti	pag.	170
		14 - Tutela paesaggistica	pag.	170
Art. 56	-	Ambito F1 Impianti di interesse generale	pag.	170
		1 - Descrizione	pag.	170
		2 - Forme di intervento	pag.	171
		3 - Indici urbanistici	pag.	171
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	171
		- Ambiti F1 per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (IT)	pag.	171
		- Ambiti F1 per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica (CE) e del gas (Ct)	pag.	172
		- Ambiti F1 per elettrodotti ad alta tensione 15 – 66 - 132 KW	pag.	172
		- Ambiti F1 per impianti ecologici (Ie)	pag.	172
		- Ambiti F1 PT Poste, ecc.	pag.	172
		5 - Tutela paesaggistica	pag.	172
Art. 57	-	Ambito F2 per stazioni di servizio	pag.	173
		1 - Descrizione	pag.	173
		2 - Forme d'intervento	pag.	173
		3 - Destinazioni d'uso	pag.	173
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	173
		5 - Tutela paesaggistica	pag.	173
Art. 58	-	Ambito F3 - Di tutela ambientale	pag.	173
		1 - Descrizione	pag.	173
		2 - Destinazione	pag.	174
		3 - Norme speciali	pag.	174
		4 - Recinzioni	pag.	174
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	174
		6 - Disposizioni generali	pag.	174
		7 - Procedura di Variante	pag.	175
		8 - Tutela paesaggistica	pag.	176
Art. 59	-	Ambito F4 - Boschi	pag.	176
		1 - Descrizione	pag.	176
		2 - Edificazione	pag.	176
		3 - Destinazione	pag.	177
		4 - Norme speciali	pag.	177
		5 - Recinzioni	pag.	177
		6 - Prescrizioni	pag.	177
		7 - Tutela paesaggistica	pag.	177
Art. 60	-	Ambiti R di rispetto	pag.	177
		Ambito R1 di rispetto cimiteriale, stradale e delle reti tecnologiche	pag.	177
		1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	177
		2 - Ambito di rispetto cimiteriale	pag.	178
		3 - Fasce di rispetto stradale	pag.	178
		4 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag.	179
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	180
		Ambito R2 a vincolo idrogeologico	pag.	180
		Ambito R3 a rischio archeologico	pag.	180
		Ambito R4 di vulnerabilità idrogeologica	pag.	180
		Ambito R5 di salvaguardia delle risorse idriche	pag.	181
Art. 61	-	Ambiti V – Infrastrutture per la mobilità	pag.	181
		A - Infrastrutture stradali	pag.	182
		1 - Caratteristiche generali	pag.	182
		2 - Caratteristiche delle strade	pag.	182
		3 - Norme generali	pag.	183
		4 - Arretramenti degli edifici	pag.	183
		5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag.	184
		6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag.	184
		7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag.	184
		8 - Sentieri	pag.	184
		9 - Piste agro – silvo - pastorali	pag.	185
		10 - Attraversamenti protetti	pag.	185
		11 - Riduzione dell'inquinamento	pag.	185
		12 - Competenze	pag.	185
		13 - Tutela paesaggistica Prescrizioni particolari	pag.	185
		14 - Tutela paesaggistica	pag.	185

TITOLO XV - URBANISTICA COMMERCIALE pag. **186**

Art. 62	- Disposizioni generali	pag.	186
Art. 63	- Contesti di localizzazione	pag.	186
Art. 64	- Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag.	186
Art. 65	- Inseadimento attività commerciali	pag.	187
Art. 66	- Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag.	188
Art. 67	- Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per attività commerciali	pag.	189

TITOLO XVI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE pag. **191**

Art. 68	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.		
	Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag.	191
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag.	191
	- Deroghe	pag.	191
	- Costruzioni abusive	pag.	191

TITOLO XVII - DISPOSIZIONI FINALI pag. **192**

Art. 69	- Norme finali	pag.	192
---------	----------------	------	-----

ALLEGATI	- ALLEGATO N°. 1 A	- Elementi costitutivi	pag.	193
		a – elementi costitutivi del paesaggio naturale	pag.	194
		b – elementi costitutivi del settore antropico	pag.	195
	- ALLEGATO N°. 1 B	- Piano del colore	pag.	200
		Descrizione	pag.	201
		Obiettivo	pag.	201
		Strumenti	pag.	201
		Materiali	pag.	201
	- ALLEGATO N°. 2	- Verifica di compatibilità viabilistica ed ambientale	pag.	202
		Verifica di compatibilità viabilistica con i contesti di localizzazione	pag.	203
		A – Compatibilità viabilistica	pag.	203
		Sintesi finale	pag.	204
		B – Compatibilità con i contesti di localizzazione	pag.	204
	- ALLEGATO N°. 3	- Dimensionamento del P.G.T.	pag.	206
		Dimensionamento	pag.	207
		Attuazione	pag.	207

N.B.: Gli artt. 62, 63, 64, 65, 66 e 67 riprendono gli artt. 55, 56, 57, 58, 59 e 60 della Variante P.R.U.G. (Del. C.C. n° 31/2003)

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T. CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI - DEFINIZIONI

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

SIGLE	
SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
All.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
IFF	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA
ISO	INTERNATIONAL STANDARDS ORGANIZATION
IT	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
IF	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
LI	LOTTE LIBERI
L.R.	LEGGE REGIONALE
Ml. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NP	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
OU1 ⁹	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OU2 ⁹	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
P.d.C.	PERMESSO DI COSTRUIRE
P.d.C.c.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.d.Z.	PIANI DI ZONA
E.E.P.	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.F.	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
PARCO REGIONALE ADDA NORD	PARCO REGIONALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
R.C.I.	REGOLAMENTO COMUNALE D'IGIENE
RC	RAPPORTO DI COPERTURA
SLP	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
SF	SUPERFICIE FONDIARIA
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE
SC	SUPERFICIE COPERTA
Sd	SUPERFICIE DRENANTE
Sm	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
TAV.	TAVOLA
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
UF	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO
UT	UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

<p> K J I H G F E D C B A </p>	<p> MINORE O UGUALE A MAGGIORE O UGUALE A MINORE DI MAGGIORE DI </p>
<p> AMBITO A1 AMBITO A2 AMBITO A3 AMBITO B AMBITO BV AMBITO B/SU AMBITO BD AMBITO E1 AMBITO E2 AMBITO F AMBITO F1 AMBITO F2 AMBITO F3 AMBITO F4 AMBITO R AMBITO V </p>	<p> CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE VILLE STORICHE INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO AMBITO RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO AMBITO PER SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE AMBITO PER INSEDIAMENTI AGRICOLI AMBITO PER ORTI E GIARDINI AMBITO DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD) AMBITO IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE AMBITO PER STAZIONI DI SERVIZIO AMBITO DI TUTELA AMBIENTALE AMBITO BOSCHI AMBITO DI RISPETTO AMBITO PER INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' </p>

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini di Tavernerio
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di promozione di uno sviluppo sostenibile per Tavernerio

nel contesto della Provincia di Como.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n°. 12/2005, è costituito dal

- Documento di Piano che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- Piano dei Servizi che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Piano delle Regole che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nelle singole zone e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del P.G.T. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n°. 1092 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Como.

Applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di zona, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene vigente.

Le destinazioni di zona previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- Ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e della legge regionale n°. 12/2005 e delle rispettive

- successive modificazioni;
 - in adempimento dello Statuto Comunale;
 - in conformità ai contenuti del Piano **Territoriale Paesistico Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)** e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - Stato di fatto

- | | |
|--|--------------|
| All. A - Carta d'uso del suolo (edificato,mobilità,paesaggio,agricoltura) – Ortofoto | scala 1:5000 |
| All. B - P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze | scala 1:5000 |
| All. C - Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo) | scala 1:5000 |

- B - Progetto

- | | |
|--|---------------|
| Tav. 1a - Previsioni di Piano - sud | scala 1:2000 |
| Tav. 1b - Previsioni di Piano - centro | scala 1:2000 |
| Tav. 2a - Previsioni di Piano – Tavola d'unione | scala 1:4000 |
| Tav. 2b - Previsioni di Piano - Legenda | scala 1:2000 |
| e visualizzazione sintetica delle principali azioni di piano | scala 1:10000 |
| All. n° 1 - Corografia - Inquadramento territoriale | scala 1:20000 |
| All. n° 2 - Viabilità | scala 1:5000 |
| All. n° 3a- Sistema Distributivo Commerciale – Stato di Fatto | scala 1:4000 |
| All. n° 3b- Sistema Distributivo Commerciale - Progetto | scala 1:4000 |
| All. n° 4 - Carta dei beni paesistici (D.G.R. 2727/2011) e valutazione sintetica | scala 1:4000 |

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30.1 - ALLEGATI

- | | |
|---|--------------|
| All. n° 2a - Catasto Teresiano 1721 | |
| All. n° 2b - Cessato Catasto 1857 | |
| All. n° 2c - Aggiornamenti 1898 | |
| All. n° 2a2.1-a - Stato di conservazione | scala 1:2000 |
| All. n° 2a2.1-b - Stato di conservazione | scala 1:2000 |
| All. n° 2b2.1-a - Altezza degli edifici | scala 1:2000 |
| All. n° 2b2.1-b - Altezza degli edifici | scala 1:2000 |
| All. n° 2c2.1-a - Destinazioni d'uso | scala 1:2000 |
| All. n° 2c2.1-b - Destinazioni d'uso | scala 1:2000 |
| All. n° 2d2.1-a - Epoca di costruzione degli edifici | scala 1:2000 |
| All. n° 2d2.1-b - Epoca di costruzione degli edifici | scala 1:2000 |
| All. n° 2e2.1-a - Tipologie edilizie | scala 1:2000 |
| All. n° 2e2.1-b - Tipologie edilizie | scala 1:2000 |
| All. n° 2f2.1-a - Nucleo storico di Tavernerio – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1-b - Nucleo storico di Solzago – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1-c - Nucleo storico di Ponzate – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1-d - Le caschine pedemontane – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1-e - Urago e Crotto di Urago – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1-f - Rovascio, Cà Franca e C.na S. Bartolomeo – Modalità di intervento degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2g - Sistema Connettivo degli spazi aperti | scala 1:3000 |
| All. n° 2h - Documentazione fotografica | |

- D – RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- E -Studio Geologico: “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008”, 2009, 2010

- F - Studio del Reticolo Idrico: “STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI TAVERNERIO” Febbraio 2005

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

- | | |
|---|--------------|
| All. 1a - Documento di Scoping – Integrato a seguito della 1^ conferenza VAS | |
| All. 1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale | scala 1:4000 |
| All. 1c1 - Grado di sostenibilità ambientale Prima delle azioni di piano | scala 1:5000 |
| All. 1c2 - Grado di sostenibilità ambientale Dopo le azioni di piano | scala 1:5000 |
| All. 1d - Azioni per la sostenibilità ambientale | scala 1:3000 |
| All. 1e - Rapporto Ambientale – All. 1 – Aggiornamento Schede Ambiti di Trasformazione (art.29 NTA) | |
| All. 1e1 - Sintesi non Tecnica | |
| All. 1f - Studio di Incidenza Preliminare sul SIC – IT 2020004 Lago di Montorfano | |

- Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi - Relazione

- | | |
|---|--------------|
| All. n° 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali | scala 1:3000 |
| All. n° 2 - Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale | |

- Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - Progetto

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Tav. 1a - Azzonamento P.G.T. - sud | scala 1:2000 |
| Tav. 1b - Azzonamento P.G.T. - centro | scala 1:2000 |
| Tav. 1c - Azzonamento P.G.T. - nord | scala 1:2000 |
| Tav. 1d - Legenda Azzonamento P.G.T. | scala 1:2000 |

Tav. 2a - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione - Tav. 2b - Azzonamento P.G.T. senza vincoli – tavola d'unione scala 1:4000

Tav. 2b - Legenda Azzonamento P.G.T.

All. n° 1a - Individuazione delle aree di trasformazione urbanistica e di completamento scala 1:3000

All. n° 1b - Calcolo della capacità insediativa

- B - Norme Tecniche di Attuazione

All. n° 1 - A - Elementi costitutivi del paesaggio – B - Piano del colore

All. n° 2 - Verifica di compatibilità viabilistica e ambientale

All. n° 3 - Dimensionamento del P.G.T.

- C - Relazione del Piano delle Regole

All. n° 1 - Carta del paesaggio

All. n° 2 - Delimitazione delle zone agricole

All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale

All. n° 4 - Scheda di valutazione

All. n° 5 - Valutazione circa la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità

All. n° 6 - Controdeduzione alle osservazioni alla 2ª Conferenza V.A.S.

- Doc. n° 4 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

- RELAZIONE

All. 1 - Azzonamento P.G.T. adottato – individuazione delle osservazioni – tavola d'unione scala 1:4000

All. 2 - Azzonamento P.G.T. controdedotto in accoglimento delle osservazioni – tavola d'unione scala 1:4000

All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione – controdedotte in accoglimento delle osservazioni

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del P.G.T. **Documento di Piano**.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. **Documento di Piano** e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;

- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati **e/o precedenti al 1 settembre 1967**.

Si considera esistente anche un edificio che non sia ultimato ma che le relative opere regolarmente autorizzate, risultino già finite al rustico.

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni **degli insediamenti delle zone omogenee**;

- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative, sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree.

- **le modifiche di cui ai successivi artt. 2, 5a, 6, TITOLO VI, 30, 44 e 55 di cui agli altri articoli che lo dichiarano espressamente.**

Art. 1c - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio anche agli effetti delle misure di salvaguardia **di cui alla Legge 3.11.1952 n° 1902 e successive modifiche e integrazioni**.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

- DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e/o da privati operatori e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali individuati dall'All. n°.6 – Doc. 1 – B e definiti come Ambiti di Riqualficazione dall'art. 30 delle presenti norme. Tali Ambiti potranno essere individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualficazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di Riqualficazione di cui all' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. Tali direttive ed il perimetro degli ambiti potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P.

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all' art. 28 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di Trasformazione.

- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione di :

A - Piani di settori obbligatori:

- Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. n°. 6/2010);
- Classificazione Acustica del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);
- Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante (ai sensi della L.R. n°. 6/2010);
- Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi della L.R. n°. 26/2003);
- Studio Geologico (L.R. n°. 12/2005 – D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i.);

B - Piani di settore non obbligatori:

- Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91) obbligatorio per i Comuni oltre 15.000 abitanti;
- Piano Urbano del Traffico (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità obbligatorio per i Comuni in elenco;
- P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualficazione e sviluppo sostenibile del territorio) di cui al D.M. 8 ottobre 1998 di cui agli elenchi;

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori.

Analogamente il Comune a seguito dell'adozione del P.G.T., di sue varianti o di Piani Attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare la coerenza con la Classificazione Acustica in vigore, con il PUGSS e con gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani di Zona (P.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n. 12/2005;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge n. 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n. 14;
- 8) Permessi di costruire semplici e convenzionati anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla L.R. n. 12/2005, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla L. 122/2010 e Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) di cui alla legge n. 73/2010;
- 10) Progetti di opere pubbliche;

sentito l'Osservatorio per il monitoraggio di cui all'art. 38 delle N.T.A. del D.d.P., ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo Piano Attuativo, ogni qualvolta ciò, risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani e **allorquando si imponga il reperimento di dotazioni essenziali ai detti fini, anche in ambiti consolidati, conformemente alle disposizioni seguenti.**

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Permessi di costruire ed ai Piani Attuativi sono specificate dalla L.R. n. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio vigente e, per quanto non definito dalle loro disposizioni, dall'art. 35.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando l'Operatore dimostri (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) l'esistenza di un'adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie di zona, entro una fascia di mt. 250 dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso a Piano Attuativo pubblico o privato.

- PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art.44 della Legge Regionale n° 12/2005 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base dell'art. 48 della medesima Legge.

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/577 del 28.07.1977
- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977
- D.M. 03 ottobre 1975

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all' art. 41 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al Piano Attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde

pubblico di cui agli art.6a e 6b delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;

- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di zona.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegato lo schema di convenzione adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico **o scrittura privata autenticata**, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato dalla convenzione di cui sopra con l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio e dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo **formulato secondo l'apposita delibera comunale**.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità della normativa vigente.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Nelle zone dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o SLP è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà esser sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, a monetizzare la rimanente quota di contributi e dello standard di legge ed attuare il progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio e dall'art. 35 delle presenti norme per i P.A. relativi agli Ambiti di Trasformazione e per l'applicazione dello standard di cui all'art. 55.

Per la presentazione di un Piano Attuativo valgono le procedure di cui all'art. 12.4 della L.R. n°. 12/2005. In

alternativa un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T. può essere di iniziativa comunale (P.P. o P.I.I.) o può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dal presente articolo e dall'art. 28 delle presenti norme.

In sede di redazione dei P.A. è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavole di Azzonamento, senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei P.A.; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.G.T., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo, salvo diverse prescrizioni eventualmente riportate nei singoli ambiti funzionali.

Analogamente, di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante al P.G.T.

L'approvazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione di cui all'art. 35.1.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

I Piani Attuativi possono essere estesi a comprendere zone inedificabili ed in quanto tali escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (P.A. e/o di compensazione).

Per gli interventi da attuare a P.A., **negli ambiti interni nelle zone interne** al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (IF) e l'indice di utilizzazione fondiario (UF) delle norme, si assumono rispettivamente come indici IT e UT e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il perimetro dei Piani Attuativi può essere esteso a comprendere le aree di compensazione (perimetro di compensazione) per le finalità e secondo le procedure di cui agli artt. 11 e 13.

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art. 3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalle L.R. n°. 12/2005, e dalla Legge 28.01.1977 n. 10.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito delle Zone di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30,31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1/500, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il

soddisfacimento del fabbisogno arretrato e .del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato.

In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n° 457/1978.

6 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n° 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n° 865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n° 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n° 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 14 bis – L.R. n° 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei Piani Attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati), individuati e/o non individuati dal P.G.T., prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni del P.G.T. e delle sue Varianti adottate successivamente alla sua approvazione definitiva.

Per i P.A. vigenti ma non individuati dal P.G.T., l'Operatore ne dovrà dichiarare la vigenza in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso.

Una volta scaduto il menzionato termine, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo:

- a - in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b - in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A.;
- c - qualora i P.A. vigenti **al momento dell'adozione del P.G.T.** dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme, restando confermati, in assenza di indici di zona, i parametri volumetrici del P.A. scaduto, da utilizzare secondo le procedure di cui agli artt. 31 che fissa gli indici di pertinenza e 32 che definisce i criteri di perequazione/compensazione per l'utilizzo dell'indice di progetto, pari a quello del P.A. scaduto;
- d - le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

E' possibile altresì modificare l'assetto urbanistico di un solo comparto di urbanizzazione (art. 6) interno al P.A., attraverso una variante parziale del P.A. stesso, una volta osservata e controdedotta e quindi definitivamente approvata.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

Per i Piani Attuativi in fase di approvazione al momento dell'adozione del P.G.T. valgono le prescrizioni di cui al precedente punto "c" e di cui all'art. 32.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del P.G.T. dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Nelle Zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

¶ **L'assenso edilizio tramite** Permesso di costruire o D.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, **è subordinato sono subordinate**, in generale e nelle forme di legge, all'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento della Zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A..

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture e servizi all'interno di comparti soggetti a Piano Attuativo.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria compresi i parcheggi anche se non individuati e le aree per opere di urbanizzazione secondaria se individuate dal P.G.T., sono cedute gratuitamente mentre le aree per urbanizzazione secondaria non individuate al P.G.T. potranno essere monetizzate.

URBANIZZAZIONI DI PERTINENZA

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli insediamenti, individuate nel titolo abilitativo. Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azionamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui all'art.15 delle presenti norme, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

COMPARTI DI URBANIZZAZIONE

Sono gli ambiti interni e/o esterni al Tessuto Urbano Consolidato i cui lotti, parzialmente edificati e/o liberi necessitano delle medesime opere di urbanizzazione (U1 + U2) per poter essere completati e/o edificati.

Art. 6a- URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847:

a - Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b - Spazi di sosta o di parcheggio (P 1°)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c - Fognature

comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d - Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e - Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f - Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g - Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

La cessione gratuita delle aree destinate dal P.G.T.

1 - a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;

e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a

2 - spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq./120 o 80 mc. (in funzione del taglio degli alloggi (art. 55.3)) di volume residenziale, con un minimo di un posto auto per ogni alloggio;
- 5% dell'intera superficie destinata ad unità produttiva;
- di 0,40 mq. per ogni mq. di SLP per attività commerciali V.I.C. interni al T.U.C. e direzionali (art. 18 L. 06/08/1967 n°. 765) (ambiti A e B) e di 0,50 mq. per attività commerciali V.I.C. lungo i tracciati della rete viabilistica provinciale e MS1, MS2, CC ($\leq 1.500,00$ mq.) interni al T.U.C. e lungo i tracciati della rete viabilistica provinciale, di 0,75 mq. per GS e CC ($> 1.500,00$ mq.) e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;

3- verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./ 120 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto;

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di costruire, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione, **compresi esclusi** gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti **che determinano una o più nuove unità abitative fino al raddoppio del loro volume**, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

La cessione delle aree di cui al punto g) , non è dovuta per gli interventi per i quali il P.G.T. prescrive il preventivo ricorso al Piano Attuativo.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), per cambio di destinazione e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici, può essere sostituita nelle zone A e B, prioritariamente dalla cessione e/o convenzionamento di aree equivalenti ubicate entro un raggio di **300 100** ml. dall'area dell'intervento ed in subordine dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad **attuare le individuare opportune** aree di parcheggio, **appositamente individuate dal P.G.T.** al servizio di tali **ambiti, utilizzando le risorse introitate zone.**

Analogamente la cessione o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione dal ciglio strada

e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Fognatura

Nelle zone attualmente sprovviste di pubblica fognatura, gli interventi di nuova costruzione esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17, in generale e gli interventi di cui agli Ambiti di Trasformazione in particolare, nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore ed alla condizione di accettazione del relativo carico inquinante da parte del collettore stesso. In generale si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;
- realizzazione di adeguate opere fognarie.

Gli insediamenti esistenti ed i loro ampliamenti, quando non è possibile la realizzazione e/o l'allacciamento alla rete di fognatura, sono comunque soggetti all'obbligo di regolarizzazione degli scarichi, da attuarsi mediante adeguamento dei sistemi depurativi alle vigenti norme tecniche in materia.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici da realizzarsi all'interno di Piani Attuativi, ci si dovrà attenere a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Generale. Urb. Del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare si dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'ambito del Piano Attuativo.

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o la ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi nello schema del corridoio tecnologico di cui al P.U.G.S.S., per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologie al servizio dell'intero territorio comunale o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 30).

Art. 6b - URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, così come elencate dalla L.R. n°. 12/2005:

A - Istruzione inferiore - attrezzature scolastiche

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo: elementari;

3) scuole dell'obbligo: medie;

B - Interesse comune

1) municipio e delegazioni comunali;

2) attrezzature di interesse comune, centri sociali ed attrezzature culturali;

3) attrezzature religiose

C - Parco – gioco – sport

1) aree verdi di quartiere;

2) aree verdi per insediamenti produttivi;

3) parchi

4) isole pedonali e piazze

5) centri ed impianti sportivi e ricreativi

6) aree verdi di connessione ambientale

D – Edilizia residenziale pubblica

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a saranno organizzati in:

1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere;

2) parcheggi di corona.

Il Piano dei Servizi quantificherà l'eventuale fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), individuando le aree per la sua realizzazione.

Analogamente il Piano dei Servizi valuterà se ed in che misura il Cimitero di cui all'art. 55 delle presenti norme, si deve intendere come U2 di interesse generale di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Nelle aree verdi **e di parcheggio** di quartiere sono **rispettivamente** compresi i percorsi ciclopeditoni realizzati all'esterno della rete viaria, e le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree individuate dal P.G.T. e appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto il permesso di costruire, è dovuta a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al capoverso precedente, quando prevista dalle singole norme di zona e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2=standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dall'art. 55 delle presenti norme.

Art. 6c - OPERE DI AURBANIZZAZIONE PER ALLACCIARE LE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI

In base ai disposti del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.9.1967 n° 765 le opere necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi sono:

- La rete viaria o porzione di essa prevista dal Piano di Governo del Territorio e le relative aree di servizio ed opere esterne agli ambiti di P.A.;
- Le reti principali o porzioni dei servizi tecnologici (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, parcheggio e verde), esterne al perimetro di P.A. o loro potenziamento.

Art. 6d - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al fine del computo delle opere di urbanizzazione, gli "spazi di verde attrezzato" di cui alle opere di urbanizzazione primaria (U1) non sono comprese nelle "aree verdi di quartiere" di cui alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), essendo le prime aree di prossimità dei singoli edifici e le seconde aree di servizio del quartiere di appartenenza.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO (Pp)

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra,

in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria per l'altezza virtuale di 3,00 ml per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi e con un minimo di:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR)

- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti (6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e

B/SU e dcS)

- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per superficie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per superficie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ((1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e per ciascun alloggio di nuova formazione, **ferma restando la verifica finale della dotazione minima complessiva di cui sopra.**

I parcheggi devono essere reperiti nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Nelle zone A e B per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione, quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra all'interno dell'unità edilizia, l'operatore può proporre gli stessi all'esterno

- attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica
- mediante la realizzazione di box interrati nel sottosuolo delle aree di parcheggio di corona individuate dal P.G.T., con sistemazione del suolo a piazza o parcheggio o nel sottosuolo delle aree cortilizie con sistemazione del suolo a cortile,

a condizione che le aree:

- siano ubicate entro un raggio di 150 ml. di percorso pedonale dall'area oggetto dell'intervento;
- non risultino comprese in ambiti soggetti a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 4 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

E' comunque vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi e/o delle autorimesse private esistenti, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 15,00 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

I box interrati dovranno rispettare la distanza da Codice Civile di mt. 1,50 mt. dal confine e saranno coperti da uno strato minimo di 40 cm. di coltura mantenuta a verde.

Nell'ambito A l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi che possono essere utilizzati a soddisfacimento di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona), oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate nello stesso ambito A.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 32 delle presenti norme.

Passati cinque anni dalla presentazione della fidejussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale, ad individuare ed attrezzare per soddisfare tale esigenza, le aree di parcheggio previste dal P.G.T. in prossimità dell'intervento proposto dall'Operatore che ha monetizzato.

Le aree cortilive non possono essere calcolate nella determinazione degli spazi a parcheggi.

Per il recupero di fabbricati rurali anche al di fuori del centro storico dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio privato di cui al presente articolo, fatte salve le procedure sostitutive di cui sopra.

AUTORIMESSE

Le autorimesse completamente interrato su tre lati (il cui lato fuori terra non sia quello a confine della strada) e aventi altezze nette interne non superiore a m 2.50 potranno essere poste ad una distanza di m 1.50 dal ciglio stradale.

In particolari circostanze potranno essere autorizzate autorimesse interrato aventi altezze nette interne non superiori a m 2.50 a confine con la strada. Per autorimesse completamente interrato si intendono quelle la cui copertura abbia l'estradosso ad una quota inferiore o uguale a quella della strada. Nel caso di strade in pendenza la quota di riferimento sarà quella più bassa.

Le autorimesse interrato a confine della strada dovranno essere autorizzate e comportano la stipula di una convenzione tra il Comune e il privato che dovrà contenere:

- 1- l'obbligo a realizzare la soletta di copertura con una struttura tale da poter sopportare i carichi stradali;
- 2- l'assunzione da parte del privato dell'onere di manutenzione qualunque sia la causa dell'eventuale danno ad esso arrecato.

Le autorimesse fuori terra costituenti corpo edilizio autonomo, di altezza netta interna non superiore a m 2.50 dovranno rispettare la distanza minima di 5 m dagli edifici esistenti circostanti (escluse le autorimesse già esistenti a confine alle quali si potrà costruire in aderenza).

Non potranno essere realizzate autorimesse fuori terra poste sul confine (tra due proprietà) costituito da un muro di sottoscampa nell'appezzamento dominante, se non con un arretramento di almeno 5.00 m. (fatto salvo convenzione per edificazione a confine). Il Responsabile del Procedimento ha facoltà, previo parere della Commissione Paesaggio di concedere deroghe relative sia alla distanza dalla strada, sia alla realizzazione di autorimesse con facciata filo strada per particolari situazioni di carattere ambientale, di sicurezza, di decoro e/o in presenza di strade di carattere secondario o private; il progetto che si intende realizzare dovrà essere corredato da fotografie dei luoghi, disegni, planimetrie e descrizioni che illustrino compiutamente la soluzione di autorimesse che si intende adottare.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per le singole zone deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della SLP complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per le singole zone, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere delle zone residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali, spazi per l'istruzione ed attività culturali e di svago, escluse le attività specifiche non ammissibili di cui sotto e sono ammesse le attrezzature commerciali di cui al Titolo XV delle presenti norme, con le esclusioni di cui sotto e con le ammissioni previste nei singoli ambiti.

Fra le attività di cui sopra sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio, quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ..., gallerie d'arte, sarti-sartorie, legatorie, ..., bar-sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti, **che svolgono in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n°. 1265/1934**, a condizione che siano insediate in edifici monofamiliari isolati e che occupino una SLP non superiore al 50% della superficie coperta (SC) e comunque inferiore a mq. 200, salvo gli esistenti.

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standards corrispondenti alla destinazione "servizi".

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

In particolare sono escluse:

- gli impianti fissi di radiotelefonìa e televisione;
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetriere artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale : Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa sia all'attività svolta all'esterno dell'unità produttiva, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40%, della SLP sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di SLP e non superiore a mq. 200 di SLP per ogni unità produttiva **con relativo vincolo pertinenziale**.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse le attività compatibili di cui sopra oltre i limiti del 40% ed in particolare è esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (art. 55 F) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti produttivi.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n° 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali di vicinato e per la grande e media struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili **nei singoli ambiti nelle singole zone**.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio di cui al Titolo XV delle preserenti norme, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico della zona, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui **ai singoli ambiti alle singole zone**, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di SLP per ogni lotto d'intervento, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azzonamento.

Nelle zone Negli ambiti B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata fino al 70% in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art. 11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Sono pure esclusi gli impianti fissi di radiotelefonia e televisione negli insediamenti con presenza di residenza superiore a quella esclusivamente di servizio.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La SLP complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per le singole zone.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa della zona E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di zona, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione **nei singoli ambiti nelle singole zone** di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascuna zona, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

Se il cambio di attività non comporta la realizzazione di opere edilizie esso è soggetto a preventiva comunicazione solo se riguarda unità immobiliari superiori a centocinquanta metri quadrati di SLP fatte salve le altre autorizzazioni previste dalla normativa vigente. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114. Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le SLP inferiori a centocinquanta metri quadrati.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. gli eventuali standard aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art.41, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standard nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO **E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Centro edificato

Le zone A e B residenziali del Tessuto Urbano Consolidato, e gli Ambiti di Trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui al Documento di Piano, sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Comunale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o

in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, **negli ambiti nelle zone** in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Autocertificazione per insediamenti produttivi

In sede di richiesta di autorizzazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire o D.I.A., il Lottizzante od il Concessionario dichiara attraverso apposita autocertificazione di attenersi ai disposti degli art. 12,13 e 18/L.R. n°. 48/74 e di impegnarsi per rendere edotti gli eventuali acquirenti delle prescrizioni dei suddetti articoli (nella fattispecie di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione e trasferimento dell'attività esistente).

Le aziende che esercitino una o più lavorazioni rientranti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1a Classe, di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994. ai sensi dell'art.216 T.U. leggi sanitarie, possono insediarsi in zona BD o D ogni qualvolta dimostrino di non arrecare molestia o danno al vicinato, attraverso la presentazione di dettagliata relazione tecnica sugli accorgimenti che si intendono adottare allo scopo.

Tutte le aziende che intendono insediarsi devono preventivamente dimostrare di rispettare la normativa vigente sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti attraverso apposita relazione da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (1). AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE (2) E CLIMA ACUSTICO (3)

1 – a) Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e/o agricoli e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e/o agricola e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica a zone di servizio urbano, zone di servizio o zone standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

b) Qualora i lotti a destinazione residenziale o produttiva e/o agricola siano **uno o** entrambi di nuova formazione, la larghezza della fascia, sarà di norma non inferiore a 10 m su ciascuno dei due lotti contigui e sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali Piani Attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azionamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

c) Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi e/o agricoli sia introdotta dal P.G.T. la zona a filtro dovrà essere realizzata mediante interposizione di una zona non edificata di larghezza non inferiore a **20 m sul lotto di nuova formazione 40 m**, e comprendente una quinta alberata e arbustiva a foglia

persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi e/o agricoli già esistenti, le zone non edificate occupate da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 9.1.b e/o l'agricoltura (A) di cui all'art. 9.1.d, poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro, per un'ampiezza massima di 20 m.

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

- 2 - Qualora i lotti edificabili siano localizzati a confine di zone e/o ambiti agricoli, il P.G.T. individua o va individuata in sede di P.A. o Permesso di Costruire una fascia di proprietà privata da mantenere in condizioni di decoro a cura e spese dei proprietari, inserite nell'ambito dell'intervento. Esse sono destinate alla realizzazione di spazi verdi con possibilità di frazionamenti mediante separazione con siepi.

In esse è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, fatta eccezione per depositi di ricovero di attrezzi della dimensione (Rc,H) di cui all'art.53, da realizzarsi in legno o muratura e con copertura in tegole.

A confine di tali aree di compensazione, la cui localizzazione all'interno dei Piani Attuativi è vincolante, è possibile costruire gli edifici dei Piani Attuativi stessi.

Nel caso dell'esistenza di strutture provvisorie o definitive che non siano conformi, in termini di materiali e dimensioni, con quanto descritto nel Piano Attuativo cui l'area si riferisce, si dovrà provvedere all'adeguamento, alla sostituzione o alla demolizione di tali strutture.

Il progetto planivolumetrico del Piano Attuativo dovrà indicare le opere di sistemazione ed adeguamento di tali aree comprese le piantumazioni.

Gli impegni di cui ai precedenti punti saranno trascritti nelle Convenzioni con definizione dei tempi di esecuzione di tali lavori coordinati con quelli della realizzazione degli edifici dei Piani Attuativi stessi.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere tali aree o fasce inedificabili del P.G.T. Tali aree sono escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (perimetro di P.A. e/o di compensazione)

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

- 3 - Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico per i progetti relativi a:

- strade di tipo A, B, C, D, E F di cui all'art. 61;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi e/o agricoli, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali.

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;
- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo art. 61.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa.

Art. 12 - AREE DISMESSE

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc.), impianti tecnologici, ecc., dismessi o in via di dismissione e per siti inquinati in generale ed in particolare da materiali contenenti amianto, dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del punto 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni. In caso di esito positivo, dovrà essere avviato l'iter previsto dal D. Lg n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lg: 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n°. 1 del 2 febbraio 2007 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, sono definiti come segue:

IT - Indice di densità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

IF - Indice di densità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

UT - Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (ST), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

UF - Indice di utilizzazione fondiario (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (SF), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

SF - Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già a destinazione o di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a semplice concessione, la SF è quella definita secondo le procedure di cui all'art. 1a se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'IF degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (SF) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 15, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

ST- Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altre zone inedificabili (E2, F3, F4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

SC - Superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte e dei box esterni di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché

privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (SC; SLP) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se completamente ricoperto da uno strato di almeno cm. 40 di terreno coltivabile.

Si considera SC esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

RC - Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (SC) e superficie fondiaria (SF).

SLP - Superficie lorda complessiva di pavimento

Nelle zone prevalentemente residenziali:

è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della SLP:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli aventi altezza netta massima di mt. 2,50 con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 21 se esterne e nei limiti di cui all'indice Sd, se interne e/o in espansione del profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio;
2. le superfici delle murature perimetrali in attuazione della legislazione in materia di edilizia sostenibile (L.R. n° 33/07) e le superfici delle murature di divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 31-C delle N.T.A. del D.d.P.;
3. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;
4. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della SLP:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.
2. i vani nei sottotetti con destinazione accessoria che abbiano una altezza media ponderale
- inferiore a mt. 2.40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza supera ml. 1,50 per la superficie relativa, ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30 nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione, o di demolizione e ricostruzione;
- inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 52 delle presenti norme.
I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della SLP e del volume.
3. le superfici destinate a cantine e locali accessori poste ai piani interrati per almeno 2/3 della propria altezza, non superiore a m. 2.50, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della SC in progetto, ovvero poste al piano terreno degli edifici, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della SLP.
4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 21, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un rapporto di copertura massimo non superiore a 1/10 della superficie drenante del lotto, con un massimo di superficie coperta di mq. 30,00 e minima di 15,00 mq.; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della SLP.

c - Sono infine escluse dal computo della SLP la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali.

Per le zone produttive, artigianali, commerciale, terziarie

E' la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nelle singole zone.

Sono escluse dal computo della SLP, le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 3,50. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della SLP le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine della prevenzione di incendi.

NP - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente **ovvero la quota risultante dalla sistemazione del terreno stesso intorno all'edificio nel limite del dislivello massimo pari a ml 1,00. Sono fatte salve le particolari condizioni morfologiche preesistenti.**

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall'art.16b delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di SLP è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

Sd - Superficie drenante (m%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante, da lasciare libera da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art 24.

La superficie drenante potrà essere definita per ciascuna zona e per ogni tipo di intervento e non dovrà comunque essere inferiore:

- al 15% per gli Ambiti di Trasformazione produttiva D e per le zone di completamento produttive BD e terziarie B/SU;

- al 30% per gli Ambiti di Trasformazione e per le zone di completamento residenziale e terziaria (B, B/V;

- **al 40% per le zone al 30% per gli Ambiti di** Trasformazione (espansione) residenziale (C e C/S);

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto, gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie drenante esistente.

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie drenante ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle

acque meteoriche nel terreno circostante.

LI - Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente il permesso di costruire o piano attuativo e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto, dopo la data di adozione del P.R.G. previgente, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Sv - Superficie di vendita (mq.)

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SLP.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della SLP complessivamente utilizzata.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Sm - Superficie minima di intervento

E' quella minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.G.T. sia di iniziativa pubblica che privata.

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nelle singole zone a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria massima consentita.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70, in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07) **anche per la soletta intermedia** o di ml. 3,00 negli altri casi, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della SLP di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità

degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dal Regolamento Edilizio.

Sono inoltre volumi tecnici:

- a) le serre e le logge utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio purché:
- siano separati dagli ambienti abitati da una porzione opaca o trasparente eventualmente apribile;
 - non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - non abbiano una SLP maggiore di 1/5 delle stanze che vi si affacciano;
 - siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiore al 25% della SLP;
 - abbiano una massa termica per mq di pavimento uguale o superiore a 100 W mq °C;
 - siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
- b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purché:
- l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
 - siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

I volumi tecnici devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di ambito contenuti nelle presenti N.T.A.

Recupero dei sottotetti esistenti

In applicazione delle disposizioni della L.R.n° 12/2005, negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza, è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga verificata con l'indice di densità edilizia ammessa nella specifica zona omogenea, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a e rispettino l'altezza dell'edificio circostante più alto e purché vengano mantenute o integralmente riprogettate le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edificio interessato.

Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti, quando questo recupero comporta modifiche delle quote della gronda e/o del colmo, gli edifici di tipo "A" degli ambiti A1, A2, e A3 e gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, salvo diverse risultanze del progetto (esistente e/o proposto) di sistemazione dello spazio pubblico stesso.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n° 12/2005.

Volume e SLP degli edifici esistenti

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.

Il volume o la SLP degli edifici esistenti sono calcolati come quelli di progetto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art.41 e negli Ambiti di Trasformazione, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la SLP del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di Zona attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascuna zona.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali e commerciali, il volume di riferimento per il calcolo della SLP esistente (V: 3,00 ml.), è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,50 e di 3,80 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,50 o a 3,80 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,50 o a ml. 3,80.

Superfetazioni

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente "estrane" ed incongruenti ad esso.

H.F. - ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI FABBRICATO

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate nonché del rispetto dell'altezza massima consentita nelle diverse zone, l'altezza di ciascun fronte si determina come differenza fra la più bassa delle due quote:

- Media del marciapiede o del profilo originario o eventualmente modificato del terreno;
 - Piano di calpestio del piano terreno;
- e la più alta delle due quote:

- Soffitto (intradosso dell'orditura principale) dell'ultimo piano abitabile o agibile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);
- Linea di intersezione fra la struttura di copertura e piano della facciata, ovvero: sui fronti non aventi altezza costante, media aritmetica dell'inclinata di copertura; su pareti di tamponamento o frontoni di finitura che schermano la copertura (es. nei fabbricati di tipologia industriale) la quota superiore della parete o del frontone stesso.

Ai fini della verifica dei precedenti parametri si considera quale fronte dell'edificio, ogni parete di tamponamento, in tutto o in parte, relativa a una porzione dell'immobile caratterizzata da un numero costante di piani, abitabili o non abitabili.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.

Le autorimesse, gli spazi accessori e di servizio come definiti dal punto 3.4.3 del regolamento comunale di igiene tipo, i sottotetti e le pertinenze avranno altezza massima non superiore a mt. 2.50 (mt. 2.40 ponderale nel caso dei sottotetti)

H. – ALTEZZA DEL FABBRICATO

Media delle altezze dei vari fronti.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Le aree di pertinenza saturate e non saturate, saranno riportate, a cura dell'Amministrazione, su apposito registro consultabile dal pubblico.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T., occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata prima dell'atto autorizzativo, apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di zona, restando ineditati anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte anche a favore del Comune, nelle quali possono essere asservite

- aree contigue o divise da strade non individuate dal P.G.T. ma della stessa zona omogenea con asservimento delle stesse mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune;

- aree agricole non confinanti o contermini, E1, E2, F3 e F4 come previsto dalle presenti norme;
- le aree non confinanti o contermini nei casi previsti dalle presenti norme al fine della perequazione/compensazione.

Ad esclusione delle zone "A", per le quali è prevista apposita Normativa, al fine di una migliore funzionalità e composizione architettonica dell'edificio e corpi annessi, è ammessa la demolizione di volumi ed il loro accorpamento o ricostruzione, anche in lotti contigui alle condizioni previste dal precedente comma, anche se il volume esistente (verificato e dimensionato secondo quanto previsto dalle presenti norme) supera quello ammesso dalla zona fatti salvi gli altri parametri di zona.

Art. 16 - ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI – Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dal confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per la zona "A" e per la zona "E1" dove si applica la specifica normativa d'**ambito di zona**.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 di cui all' art. 61, la distanza minima della edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul confine stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 1,50, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Nelle zone Negli ambiti "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto stradale determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate **al di fuori del Centro abitato di cui al nuovo Codice della Strada** e se ed in quanto indicate graficamente, dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 60 e 61 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

PORTICI

Gli arretramenti della visibilità nelle zone di Recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI – DC

E' la distanza misurata radialmente delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 2,00 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 2,00 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 2,00 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a - mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di zona o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b - pari all'altezza del fabbricato dedotti 5 mt. qualora il fabbricato superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c - mt. 0,00 in tutte le zone ove ammesso, quando esista una apposita convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di zona.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 21.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Art. 16c- DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici secondo una linea a 90 gradi ovvero in "squadra", sul piano di ogni fronte degli edifici.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti, anche insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e quando gli edifici degli A.T. C si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt.12,00.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici e a raggio dai loro spigoli non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 2,00.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 2,00 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermina un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dall'art. 16b.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di Piani Attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in zona A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Per autorimesse e per costruzioni accessorie di cui all'art. 21 la distanza minima è stabilita in mt. 5.00.

Art. 17a - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge.

a - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

b - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

" si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in

una unità immobiliare.”

c - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n°. 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

e - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli interventi precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) **l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;**
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

7 bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi interventi del presente articolo.

f - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.C.I

fg - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 18, comma 1 – L. n°. 47/85 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e

la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatori.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agencia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.).

h - INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

Art. 17b - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 17a e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.C.I

b - INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

ca - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

db - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

ec-OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

fd-IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Le autorizzazioni necessarie all'installazione di un impianto fotovoltaico variano in funzione del tipo di impianto e della sua ubicazione. Non sono necessarie autorizzazioni alla produzione energetica, ma autorizzazioni relative alla presenza di vincoli di tipo ambientale, paesaggistico o architettonico sul sito in cui l'impianto viene inserito. Pertanto, in assenza di vincoli, per impianti di potenza inferiore a 20 KW (D.Lgs. 387/2003, art. 12 c. 5 modificato dalla L. 24 dicembre 2007 n. 244) è in generale sufficiente la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) all'autorità locale (di solito il Comune), tranne i casi previsti dall'art. 11 comma 3 del D. Lgs 115/2008 ("impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi"), per i quali, indipendentemente dalla potenza, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune interessato.

ge-ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

hf-INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

g-INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra, dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni zona, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n°. 12/2005) e dall'art 9 delle presenti norme.

h-INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

mi- INTERVENTI EDILIZI A CARICO DEI PRIVATI

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere ai proprietari di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

Art. 17c - INTERVENTI ESEGUITI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della L.R. 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 20 gennaio 2004, n. 42,"gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo (P.D.C. o D.I.A.) ma comunque tramite C.I.A.L. sono:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (P.D.C. o D.I.A.) ma comunque tramite C.I.A.L. i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1. lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dell'ambito A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Tutti gli interventi che prevedono la modifica di parametri edilizi e/o urbanistici richiedono comunque una relazione asseverata da tecnico abilitato, come quella allegata al modello C.I.A.L. attualmente utilizzato. Gli interventi di edilizia libera che non comportano modifiche a tali parametri possono invece essere presentati dallo stesso richiedente senza l'ausilio di un tecnico incaricato. Gli interventi eseguibili senza titolo abilitativo possono essere iniziati immediatamente dopo la consegna della C.I.A.L. (comunicazione di inizio attività – edilizia - libera) salva la facoltà del settore tecnico di chiedere modifiche e integrazioni documentali o eventuali chiarimenti e di interrompere le opere o diffidare dall'inziarle prima di aver provveduto alle richieste di cui sopra.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie di cui alla **D.G.R. IX/2727/2011** e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono in:

- A – Edifici a schiera (2.4.1) (= case a schiera): edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte
- B - Edifici a cortina (2.4.2) (= case a corte): edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.
- C - Edifici in linea (2.4.3) (= casamento): in cui l'aggregazione di più unità avviene secondo piani orizzontali aggregati da elementi di distribuzione verticale
- D – Edifici a torre (2.4.4): in cui l'aggregazione di più unità avviene su piani sovrapposti, aggregati da elementi di distribuzione verticale
- E - Edifici isolati (2.4.5):
 - a - edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade
 - b - edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

Le tipologie edilizie in ambito A sono più precisamente definite dagli Allegati di cui all'art. 30.1 comma 6 in riferimento all'All. 1A alle presenti norme.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Tavernerio, valgono gli indirizzi di cui all'All. 1A - settore antropico – materiali ed elementi costruttivi.

Art. 18b – UNITA' EDILIZIA

Per unità edilizia si intende un'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dalla sua "area di pertinenza" e dalle eventuali altre pertinenze.

L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Le disposizioni di cui al presente Titolo potranno essere modificate/integrate di Regolamento Edilizio.

Art. 19 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

Art. 19a - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A..

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 5,00 m. al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originarie da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Art. 19b - ACCESSI CARRAI

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

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento e preferibilmente in piano o con pendenza massima del 3%, di almeno 3,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza;
- 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 con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml. mentre i cancelli e chiusure di ogni tipo dovranno essere posizionati a non meno di mt. 2,50 dal filo della recinzione e comunque non meno di mt. 6,50 dall'asse stradale esistente o di progetto, con adeguati inviti e raccordi.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo. Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

RECINZIONI

Le recinzioni, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a

- ml. 2,00 per gli insediamenti residenziali, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,60, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private, ed alla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche;
- ml. 2,00 per gli insediamenti produttivi compreso eventualmente cordolo non superiore a mt. 0,80 ed essere di tipo trasparente.

L'altezza delle recinzioni lungo i confini privati non deve superare i ml. 2,50 dalla quota del terreno naturale.

Sono ammesse, quando non escluse dalle specifiche norme di zona, parti cieche lungo i confini privati e verso gli spazi pubblici, in quest'ultimo caso ad esclusione che per le recinzioni cieche o con siepi in aree di incrocio stradale così come definite dall'art. 16 e secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10,00.

Le recinzioni nelle strade carrabili di proprietà comunale dovranno distare non meno di mt. 4,00 dall'asse stradale e non meno di mt. 4,50 per gli insediamenti industriali, salvo prescrizioni particolari, con un minimo di ml. 1,50 dal ciglio stradale.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, fatto salvo quanto previsto ai capoversi precedenti, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque da rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Per le recinzioni in altre aree (agricole, ecc.) si rinvia alle specifiche norme di zona.

MURI DI CONTENIMENTO

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

I muri suddetti non possono superare l'altezza complessiva di 2,00 m. (compresa l'eventuale parte piena della sovrastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto, ovvero dalla quota naturale del terreno.

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi e con adeguata motivazione, fossero necessarie altezze superiori, il muro di contenimento dovrà essere realizzato a gradoni con un massimo di due balze, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita, con interposta tasca di almeno 1,50 m. di ampiezza, per l'alloggiamento di vegetazione a mascheramento dello stesso per mitigarne l'impatto ambientale.

Art. 21 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto.

Salvo particolari norme previste per singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 5,00;
- b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c - non superare l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio, o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima s'intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;
- d - la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, dovrà avere un'altezza massima al colmo non superiore a 2,50 m.;
- e - avere superficie lorda di pavimento ammissibile complessiva nei limiti di cui all' art.13-SLP b-3 e di cui all'indice Sd. e, nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all'art.7, non superiore a un posto auto per ogni 80 mq o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza;

Tali costruzioni accessorie se edificate sul confine di proprietà, potranno avere un'altezza massima del fronte a confine non superiore a m. 2,50 dalla quota naturale del terreno.

Per i box di cui al precedente punto e – se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando l'altezza massima interna di 2,50 ml, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13-SLP b2.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Negli insediamenti "A" e "B" compresi nelle zone di recupero di cui all' art. 42 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie **quando non consentite delle specifiche norme di zona.**

TITOLO VII - TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE , TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 22- TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune di Tavernerio al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, e la sua fruizione culturale e sociale persegue la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici

- in attuazione del D.Lgs n°. 42/2004:

Art. 45 Prescrizioni di tutela indiretta (art. 43.11.h) di: Chiesa di Santa Brigida, Chiesa di San Giovanni Evangelista e campanile, Chiesa di San Martino, Chiesa di San Ferolo, Oratorio di Sant'Anna, Oratorio di San Ferno; Villa Crivelli-Visconti e Cappella, Villa Crivelli e giardino, Villa dei Pini di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. e di cui all'art. 30.1. comma 1 delle presenti norme

Art. 142.1 b 300 metri dalla linea della battigia del lago di cui all'art. 59.R6 delle presenti norme,
c 150 metri da ciascuna sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Torrente Cosia e affluente) di cui all'art. 59.R4 delle presenti norme,
g Boschi di cui all'art. 57 delle presenti norme

Art. 10 Vincolo di cui all'ex L. 1089/1933 per Villa Bassi (già Porro Lambertenghi)

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. articolo che si recepisce integralmente e in attuazione della D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche di tutela paesaggistica.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 30 delle presenti norme e dagli Allegati n°. 6 del Doc. n°. 1 – B e All. n°. 1 – Doc. n°. 3.

In particolare l'Ambito di Riqualificazione n°. 2– Paesaggio e Rete ecologica (art. 30) caratterizza il paesaggio e la rete ecologica di Tavernerio.

NORMATIVA PAESAGGISTICA

L'Art. 29 - Titolo III - N.T.A. – P.P.R. (Norma di prevalenza) recita che "1. Le norme contenute nel presente Titolo sono immediatamente prevalenti sugli altri atti di valenza paesaggistica di maggior dettaglio che risultino in contrasto con le stesse, ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del D. Lgs. 42/2004.

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione ai beni paesaggistici coinvolti direttamente e indirettamente. Occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica è normata dalla legislazione vigente così come precisata dalla D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

Ai fini dell'attribuzione della valenza paesaggistica al P.G.T. e quindi alle trasformazioni proposte, nella Carta del Paesaggio di cui agli Allegati n°. 6 – Doc. 1B ed all'All. n°. 1 – Doc. 3C, redatta ai sensi e per gli effetti degli Artt. 8, 29 e 35 delle N.T.A. del P.P.R., vengono individuate le Unità di Paesaggio che caratterizzano l'intero territorio Comunale.

All'interno di tali Unità di Paesaggio

- in presenza dei vincoli di cui al D. Lgs 442/2004 l'autorizzazione paesaggistica seguirà la Procedura Ordinaria o la Procedura Semplificata per i soli interventi di lieve entità di cui all'art. 146.9 del D.Lgs 42/2004 e di cui al D.P.R. n°. 139/2010,

- in assenza di tali vincoli e per gli interventi ricadenti nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985, così come perimetrati dal P.G.T., i progetti saranno sottoposti a verifica di sensibilità paesistica prevista dalle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Art. 35 – N.T.A. – P.P.R. e D.G.R. 22-12- 2011 n. IX/2727) in riferimento al livello di sensibilità paesistica dell'ambito di appartenenza.

In entrambe le procedure i progetti riguardanti interventi edilizi di nuova costruzione, di modifica dell'esistente dovranno essere accompagnati da apposita relazione di compatibilità paesaggistica redatta ai sensi della D.G.R. n. IX/2727 e s.m.i. in riferimento agli elementi costitutivi del paesaggio (All. n° 7a e 7b – Doc. 1B).

a) Nell'Unità di Paesaggio "Ambiti Pedemontani" di cui all'art. 30.2

4- per i paesaggi antropici negli interventi di tipo edilizio assentiti dal P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di tali paesaggi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

b) Nell'Unità di Paesaggio "Balcone Lombardo e Sponde orientali del Lago di Como" di cui all'art. 30.2

1- per i paesaggi naturali di cui agli ambiti F3 e F4 valgono le prescrizioni degli artt. 58 e 59. All'interno di tali ambiti sono vietati interventi edilizi per nuove abitazioni al di fuori dei Piani di Gestione Aziendale agricola ex L.R. n° 12/2005.

2- per i paesaggi antropici per gli interventi di tipo edilizio assentiti dal P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di tali paesaggi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

c) Gli Ambiti di Sensibilità Paesistica sono di grado di sensibilità elevata 4 e 5 così come risultano dagli Allegati 4 del Documento 1B.

d) Gli interventi nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985 e di cui al perimetro del P.G.T. e gli interventi non interessati da vincoli di cui al D. Lgs n° 42/2004, non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, saranno sottoposti all'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 11045 dell' 8 novembre 2002, essendo tali zone comprese negli Ambiti di grado 4 e 5 di sensibilità paesistica come risulta dagli Allegati.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti d'opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 4 del Doc. 1 – B, la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 dal P.T.C.P. della Provincia di Como e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n° 6– Doc. 1 B (Carta dei beni paesaggistici) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.P.R. ed al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE PAESAGGISTICHE

Il capitolo 3 del D.G.T. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 definisce l'attribuzione delle competenze paesaggistiche, sulla base dell'art. 80 della L.R. 12/2005.

Per interventi in ambito tutelato ai sensi del D. Lgs, 42/2004 che prevedano una modifica esteriore allo stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici, alla SCIA deve essere allegato lo specifico provvedimento paesaggistico rilasciato dall'Ente preposto alla tutela. Tale atto di assenso non può essere sostituito dalla SCIA.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Tutti gli interventi previsti dalla D.G.R. n°7/14106 del 8 agosto 2003 che ai sensi del Piano di gestione della Riserva Naturale Lago di Montorfano, approvato e vigente, ricadono all'interno della fascia di rispetto del S.I.C., devono essere sottoposti a specifica Valutazione di Incidenza (art. 32 – Piano di Gestione del S.I.C. di Montorfano).

Per le aree contigue alla Riserva Naturale, così come evidenziate sugli elaborati del P.G.T., valgono le prescrizioni di cui all'art. 19 delle N.T.A. del Piano di Gestione.

Art. 23- TUTELA SISMICA, GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

3. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

La Carta della Pericolosità Sismica Locale è stata redatta dopo aver preso visione di tutti i dati a disposizione raccolti, quali cartografia topografica di dettaglio, cartografia geologica e dei dissesti (a scala 1:10000 e 1:2000), risultati di indagini geostatiche, geofisiche e geotecniche già svolte in passato dallo STUDIO TECNICO IG per la realizzazione del P.R.G. del 2006. In tale carta è stata riportata la perimetrazione areale delle situazioni tipo Z1, Z2, Z4 e gli elementi lineari delle situazioni tipo Z3 in grado di determinare gli effetti sismici locali.

- Nel dettaglio la Carta della Pericolosità Sismica redatta riporta i seguenti scenari di pericolosità sismica:
- Z1a** Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi, (instabilità) (tutta l'area lungo il torrente Cosia compresa tra la frazione di Rovasco e la zona del campo sportivo; l'area costituente le pendici del Montofano; lungo il torrente di Ponzate; l'area nei pressi della Cascina Poè interessata dalla frana del 1951).
 - Z1c** Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana, (instabilità), (tutta l'area montana a Nord).
 - Z2** Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riperti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.). Zona con depositi granulari fini saturi. (Cedimenti e/o liquefazioni) (area interessata da fenomeni di impaludamento).
 - Z3a** Zona di cresta rocciosa e/o Cocuzzolo: appuntite - arrotolate. (Amplificazioni topografiche) (tutte le creste delle morene presenti e le creste della zona montuosa a Nord del Comune di Tavernerio).
 - Z3b** Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi. (Amplificazioni litologiche e geometriche) (l'alveo del fiume Cosia, della Valle di Ponzate e della Valle di Tavernerio).
 - Z3c** Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche). (Amplificazioni litologiche e geometriche). (la maggiore parte dell'abitato di Tavernerio interessata da depositi morenici).

- Ad ogni scenario di pericolosità sismica corrispondono i seguenti effetti:
- Z1a** Instabilità legata alla presenza di coltri interessate da movimenti attivi. Si possono verificare accentuazioni dei fenomeni in quanto il sisma rappresenta un fattore d'innescio del movimento sia direttamente a causa dell'accelerazione esercitata sul suolo che indirettamente a causa dell'aumento delle pressioni interstiziali.
 - Z1c** Instabilità legata sia alle condizioni di giacitura degli strati rocciosi sia alla pendenza dei versanti. Si possono avere accentuazioni dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
 - Z2** Cedimenti diffusi legati alle scarse caratteristiche geotecniche. Si possono verificare fenomeni di scivolamento e rottura connessi a deformazioni permanenti del suolo, per terreni granulari sopra falda sono possibili cedimenti a causa di fenomeni di densificazione ed addensamento del materiale, mentre per terreni granulari fini (sabbie) saturi di acqua sono possibili fluitamenti e colamenti parziali o generalizzati a causa dei fenomeni di liquefazione.
 - Z3b** Amplificazione topografica legata alla presenza di forme morfologiche tipo creste. Tali condizioni favoriscono la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della cresta del rilievo a seguito di fenomeni di riflessioni sulla superficie libera e di interazione fra il campo d'onda incidente e quello diffratto.
 - Z3c** Amplificazione litologica legata alla presenza di profili stratigrafici costituiti da litologie differenti. Si possono generare esaltazione locale delle azioni sismiche trasmesse dal terreno, fenomeni di risonanza fra onda sismica incidente e modi di vibrare del terreno e fenomeni di doppia risonanza fra periodo fondamentale del moto sismico incidente e modi di vibrare del terreno e della sovrastruttura.
 - Z4a** Amplificazione litologica, come sopra.

4. CONCLUSIONI

Per i comuni ricadenti in zona sismica 4 come Tavernerio, la normativa regionale prevede il secondo livello di approfondimento per tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche - Z3, litologiche - Z4) solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u. n. 19/04 del 21 novembre 2003 (fermo restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici).

Il terzo livello si applica in fase progettuale per le aree suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) che sono caratterizzate da un valore di Fa superiore al valore di soglia corrispondente (Tabella 3 da banca dati soglie lomb.xls) così come ricavato dall'applicazione del secondo livello; in presenza di scenari qualitativi suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c), cedimenti e/o liquefazioni (Z2), il terzo livello in fase progettuale, in zona sismica 4, si applica nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti (fermo restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici).

INTERVALLO DI PERIODO	VALORI SOGLIA PER LE CATEGORIE DI SUOLO			
	B	C	D	E
0,1 - 0,5 s	1,4	1,8	2,2	2,0
0,5 - 1,5 s	1,7	2,4	4,2	3,1

6. FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (art. 90)

L'utilizzazione del territorio sia dal punto di vista edilizio privato, pubblico o industriale che da quello agricolo è condizionata da fattori geologici e urbanistici. Nella presente nota vengono esaminati soltanto gli aspetti geologico-geologici, mentre quelli urbanistici, paesaggistici e florofaunistici, essendo oggetto di altre discipline, non sono presi in considerazione.

Come base cartografica è stata adottata quella fornita dal Comune (riprese fotografiche del 1997), in scala 1:2000 e 1:5000 (at.5; tavole da 1 a 5).

La FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO propone le limitazioni agli interventi di modifica d'uso del territorio comunale secondo lo schema indicato dalla Regione Lombardia (Direttiva di attuazione della L.R. 41/97).

Il territorio è stato quindi rappresentato in quattro tavole in scala 1:2000 per la fascia pedemontana e in una tavola in scala 1:5000 per quella montuosa. Nelle tavole allegati il territorio è stato suddiviso in aree dotate di caratteristiche mediamente uniformi. La descrizione di queste caratteristiche è stata condensata mediante la combinazione delle sigle riportate nelle due tabelle che seguono.

Nella prima tabella sono riportate delle sigle che indicano la classe di fattibilità geologica per le azioni di piano; si tratta di 4 classi che vanno da una "fattibilità senza particolari limitazioni" a una "fattibilità con gravi limitazioni".

Nella seconda tabella le lettere maiuscole (dalla "A" alla "F") individuano i prevalenti caratteri geomorfologici e geologici delle aree.

La terza tabella è costituita da sei numeri (da 1 a 6) cui corrispondono le indagini preventive richieste.

La quarta tabella riporta lettere minuscole e simboli (da "a" a "e") che individuano la tipologia degli interventi ammessi nelle varie aree.

La quinta tabella rappresenta una sintesi delle tabelle precedentemente illustrate.

Classe	Descrizione della classe e fattibilità geologica per le azioni di piano
1	Area di alta fattibilità geologica (senza particolari limitazioni): aree pianeggianti o con lievi pendenze, terreni granulari non saturi, assenza di dissesti.
2	Area di media fattibilità geologica (limitazioni moderate): aree con pendenze moderate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti minori.
3	Area di bassa fattibilità geologica (limitazioni pesanti): aree con pendenze accentuate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti moderati.
4	Area di altissima fattibilità geologica (limitazioni gravissime): aree con pendenze molto accentuate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti gravi.

Lettera	Descrizione della lettera e caratteri geomorfologici e geologici
A	Area di alta fattibilità geologica (senza particolari limitazioni): aree pianeggianti o con lievi pendenze, terreni granulari non saturi, assenza di dissesti.
B	Area di media fattibilità geologica (limitazioni moderate): aree con pendenze moderate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti minori.
C	Area di bassa fattibilità geologica (limitazioni pesanti): aree con pendenze accentuate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti moderati.
D	Area di altissima fattibilità geologica (limitazioni gravissime): aree con pendenze molto accentuate, terreni granulari saturi, presenza di dissesti gravi.

Numero	Descrizione del numero e indagini preventive richieste
1	Indagini preventive di base (geologica, geologica-geologica, geotecnica).
2	Indagini preventive di base e geologica-geologica.
3	Indagini preventive di base, geologica-geologica e geotecnica.
4	Indagini preventive di base, geologica-geologica, geotecnica e idrogeologica.
5	Indagini preventive di base, geologica-geologica, geotecnica, idrogeologica e morfologica.
6	Indagini preventive di base, geologica-geologica, geotecnica, idrogeologica, morfologica e sismica.

Simbolo	Descrizione del simbolo e tipologia degli interventi ammessi
a	Interventi di nuova edificazione.
b	Interventi di nuova edificazione e ampliamenti.
c	Interventi di nuova edificazione, ampliamenti e ristrutturazioni.
d	Interventi di nuova edificazione, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni.
e	Interventi di nuova edificazione, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e opere di consolidamento.

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Classe	Lettera	Numero	Simbolo
1	A	1	a
2	B	2	b
3	C	3	c
4	D	4	d

Complessivamente nel territorio comunale sono state quindi individuate 4 CLASSI DI FATTIBILITÀ entro le quali sono stati distinti i caratteri salienti in ordine ai problemi morfologici, litologici, le limitazioni alla modifica di destinazione d'uso e le prescrizioni circa le indagini da svolgere.

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- **morfologia**: pianare o sub pianare ($\beta < 10\%$)
- **interventi possibili**: variazioni di destinazione d'uso del suolo senza limitazioni.
- **indagini prescritte**: in ogni caso (DM 11.03.88 - C.M. 30483 del 24.09.88) è prescritta (consigliata), la relazione geologico-geologica e, ove l'importanza dell'opera lo richieda, la relazione geotecnica corredata da indagini geostatiche geotecniche di dettaglio, riferita alla capacità portante dei terreni, ai cedimenti collegati ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste. La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo, nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme operante, anziché mediante indagini geostatiche-geotecniche, potrà essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa essere responsabilmente basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione da parte di un tecnico qualificato. Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In **prossimità di corsi d'acqua** si dovrà prevedere la compatibilità idraulica dell'opera in progetto ed in taluni casi potrà essere consentito soltanto l'uso agricolo del suolo.

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

- **morfologia**: moderatamente acclive ($10\% < \beta < 30\%$), collinare.
- **litologia**: depositi incoerenti, coesivi, lapidei a giacitura favorevole.
- **interventi possibili**: variazioni di destinazione d'uso del suolo senza limitazioni.
- **indagini prescritte**: in ogni caso (DM 11.03.88 - C.M. 30483 del 24.09.88) sono prescritte, la relazione geologico geologica, la relazione geotecnica di dettaglio riferita alla capacità portante dei terreni ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste, alla stabilità generale del versante. La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo, anche nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, comporterà l'esecuzione di indagini geostatiche-geotecniche orientative sul terreno (trincee esplorative - prove penetrometriche). I calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti saranno valutati con approssimazione tale da convalidare in via preliminare la idoneità delle soluzioni progettuali adottate. Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In **prossimità di corsi d'acqua** si dovrà inoltre prevedere la compatibilità idraulica delle opere in progetto.

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

- **morfologia**: acclività accentuata ($30\% < \beta < 70\%$), collinare, montuosa.
- **litologia**: depositi incoerenti, coesivi, lapidei a giacitura sfavorevole.
- **interventi possibili**: costruzioni di modesto impatto sul terreno, opere di consolidamento dei versanti e di prevenzione dei dissesti idrogeologici.
- **indagini prescritte**: in ogni caso (DM 11.03.88 - C.M. 30483 del 24.09.88) sono prescritte, la relazione geologica-geologica, la relazione geotecnica di dettaglio riferita alla capacità portante dei terreni ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste, alla stabilità generale del versante. Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In **prossimità di corsi d'acqua** si dovrà inoltre prevedere la compatibilità idraulica delle opere in progetto.

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

- **morfologia**: elevata acclività ($\beta > 70\%$), collinare, montuosa.
- **litologia**: depositi incoerenti, lapidei.
- **interventi possibili**: nessun intervento di carattere edificatorio, ad esclusione delle opere volte al consolidamento dei versanti, delle pareti rocciose, alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.
- **indagini prescritte**: si devono prevedere, in ogni caso (DM 11.03.88), la relazione geologico-geologica, l'indagine geostatico-geotecnica e geomecanica (in presenza di rocce lapidee), la relazione geotecnica di dettaglio riferita alla compatibilità delle opere di consolidamento e meccanica e la relazione sulla compatibilità idraulica relativa alle opere di regimazione torrentizia.

Per i corsi d'acqua presenti nel territorio è stata adottata la prescrizione di rispetto prescritta nello studio relativo al Reticolo minore (R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 - D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 77786). Per l'unico corso d'acqua (T. Cosia), rientrante nel Reticolo Maggiore, si rinvia alle prescrizioni che saranno imposte dalla Regione Lombardia e dal Magistrato del Po.

Solo i corsi d'acqua classificabili come pubblici, ai sensi del testo unico sulle acque del 11/12/1933 n.1775 (Torrente Cosia, Valle Piattellina, Valle di Tavernerio, Torrente di Ponzate), sono sottoposti a vincolo paesistico con le relative ripere per una fascia di 150 metri ciascuna (Decreto 21 settembre 1984). Tale limite non è però stato riportato in carta per evitare confusioni di lettura dovute al sovrapporsi di troppe informazioni.

Nelle tavole le fasce di terreno da assoggettare a prescrizioni integrative sono delimitate da tratteggio a tratto grosso. I dissesti censiti nelle schede allegate sono cartografati nelle tavole con numeri corrispondenti a quelli delle schede.

5. CARATTERI IDROGEOLOGICI

L'idrogeologia del territorio può essere suddivisa in due sistemi nettamente differenziati: il primo caratterizzato da terreni permeabili per fessurazione e dissoluzione, facente parte dell'area settentrionale del comune, interessata quasi esclusivamente da rocce calcaree e calcareo-marnose compatte; il secondo da terreni permeabili per porosità, facente capo all'area centro-meridionale del territorio.

Riguardo alla prima zona le emergenze note sono irrilevanti dal punto di vista del possibile utilizzo da parte della comunità; alcune sorgenti sono, o erano, sfruttate in passato da privati (valle di Ponzate, sorgente Plinia del Tisone, ecc).

La quantità d'acqua emunta da ogni singola sorgente, inferiore al litro per secondo, è però risultata insufficiente anche per uno sfruttamento di tipo industriale e le ricerche effettuate per potenziare le fonti hanno dato esiti negativi. Alcune altre piccole sorgenti sono note lungo le pendici del Monte Boletto ma il loro carattere discontinuo e l'irrelevante portata non ne consente comunque lo sfruttamento.

Le aree permeabili per porosità sono costituite da depositi di origine glaciale (poggianti su rocce in prevalenza marnoso-calcaree) dotati di permeabilità in genere poco elevata oltre che di potenza ed estensione (nell'ambito del territorio comunale) modesta.

Si tratta dei terreni compresi tra le insorgenze Secondarie del fianco meridionale del M. Boletto e quelle Terziarie del Montorfano, che rappresentano la base di sostegno delle falde acquifere. Il Torrente Cosia taglia i terreni di origine quaternaria e rappresenta un attivo asse di drenaggio delle acque provenienti sia da settentrione (Boletto) che da meridione (Montorfano).

La scarsa permeabilità dei depositi combinata con la potente attività drenante svolta dal Torrente Cosia e dai suoi affluenti di destra, tutti o quasi incisi fino a raggiungere la roccia di base, fa sì che il territorio risulti molto povero riguardo ad acque ipogee utilizzabili.

I pochi **pozzi** eseguiti, taluni dei quali spinti fino a non indifferenti profondità, non hanno fornito mai risultati soddisfacenti; la maggior parte di essi è stata "chiusa" da lunghissimo tempo (anni 60-70) e l'esatta posizione non è più rintracciabile (pozzi n.3 – n.5). Il pozzo n.1, del Comune di Tavernerio, data la scarsa portata rilevata, è stato già da tempo scollegato dall'acquedotto ed è quindi "dismesso". Il pozzo n.2, sempre del Comune di Tavernerio, non avendo, all'atto della perforazione, fornito una portata accettabile, è stato richiuso sin dall'origine. L'unico pozzo ancora attivo è il n.4, privato, ed utilizzato solo a scopo industriale (condizionamento).

Il comune di Tavernerio si alimenta, infatti, ad oriente del territorio comunale dove esistono falde idriche di rilevante potenzialità.

La zona di rispetto del pozzo n.1, non è stata delimitata con criterio geometrico (raggio di 200 metri intorno alla captazione), come previsto dalla D.G.R. 10 aprile 2003 – n. 7/12693, in quanto tale pozzo non risulta collegato ad alcun impianto di acquedotto e, a causa delle scarse e discontinue portate, non si configura risorsa idrica di pubblico interesse.

Nell'ambito del territorio comunale ed in corrispondenza delle aree terrazzate più basse è possibile rinvenire piccole falde sospese locali, di limitata estensione, di nessuna utilità dal punto di vista potabile.

8. ZONIZZAZIONE SISMICA

In base all'emanazione dell'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003 ("Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"), il Comune di Tavernerio è classificato in **Zona 4**, ovvero in "**zona a sismicità irrilevante**".

Si precisa che ai sensi del D.M. 14/01/2008 la determinazione delle azioni sismiche in fase di progettazione non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'allegato B del citato D.M., la suddivisione del territorio in zone sismiche (ai sensi dell'OPCM n.3274) individua unicamente l'ambito di applicazione dei vari livelli di approfondimento in fase pianificatoria.

Per la valutazione degli effetti sismici di sito del territorio comunale si è fatto riferimento al documento emanato dalla Regione Lombardia "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 5, della l.r. 12 dell'11 marzo 2005 per il governo del territorio" (approvati con la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005, D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 e D.G.R. n.9/2616 del 30/11/2011). Quest'ultima contiene le nuove linee guida per la definizione della vulnerabilità e del rischio sismico, aggiornate sulla base delle avvenute modifiche in materia di Norme tecniche sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008). (...)

8.1 ANALISI DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA

Le particolari condizioni geologiche e geomorfologiche di una zona (condizioni locali) possono influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo effetti diversi da considerare nella valutazione generale della pericolosità sismica dell'area (*Risposta sismica locale*).

Nel presente studio, come dal D.M. 14 gennaio 2008, tali effetti vengono distinti in funzione del comportamento dinamico dei materiali coinvolti basandosi sull'identificazione della categoria di terreno presente in una determinata area.

Tenendo conto delle caratteristiche del terreno presente, si distinguono due grandi gruppi di **effetti locali**: quelli di **sito o di amplificazione sismica locale** e quelli dovuti all'**instabilità** (Tabella 2).

Effetti di sito o di amplificazione sismica locale: interessano tutti i terreni che mostrano un comportamento stabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese. Tali effetti si distinguono in due gruppi che possono essere contemporaneamente presenti nello stesso sito:

- **effetti di amplificazione topografica**: si presentano quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie superficiali più o meno articolate e da irregolarità topografiche in generale;

- **effetti di amplificazione litologica**: si presenta quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie sepolte (bacini sedimentari, chiusure laterali, corpi lenticolari, eteropie ...) e da particolari profili stratigrafici costituiti da litologie con determinate proprietà meccaniche.

Effetti di instabilità: interessa tutti i terreni che hanno un comportamento instabile o potenzialmente instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese e sono rappresentati in generale da fenomeni di instabilità consistenti in veri e propri collassi e talora movimenti di grandi masse di terreno incompatibili con la stabilità delle strutture.

Tabella 2

Sigla	SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	EFFETTI
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2a	Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.)	Cedimenti
Z2b	Zone con depositi granulari fini saturi	Liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc.)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide dell'izio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

8.2 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

In tale carta, redatta alla scala dello strumento urbanistico, ovvero 1 : 5.000, è stata riportata la perimetrazione areale delle situazioni tipo Z1, Z2, Z4 e gli elementi lineari delle situazioni tipo Z3 in grado di determinare gli effetti sismici locali.

Nel dettaglio la Carta della Pericolosità sismica redatta riporta i seguenti scenari di pericolosità sismica.

- Z1a Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi. (Instabilità)**
(tutta l'area lungo il torrente Cosia compresa tra la frazione di Rovascio e la zona del campo sportivo; l'area costituente le pendici del Montorfano).
- Z1b Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti. (Instabilità)**
(aree interessate da dissesti quiescenti nella zona montana a Nord).
- Z1c Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana. (Instabilità).**
(tutta l'area montana a Nord).
- Z2 Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.). Zone con depositi granulari fini saturi. (Cedimenti e/o liquefazioni)**
(aree interessate da fenomeni di impaludamento).
- Z3b Zona di cresta rocciosa e/o Cocuzzolo: appuntite – arrotondate. (Amplificazioni topografiche)**
(tutte le creste delle morene presenti e le creste della zona montuosa a Nord del Comune di Tavernerio).
- Z4a Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi. (Amplificazioni litologiche e geometriche)**
(tratti dell'alveo del fiume Cosia).
- Z4c Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche). (Amplificazioni litologiche e geometriche).**
(la maggiore parte dell'abitato di Tavernerio interessata da depositi morenici).

Ad ogni scenario di pericolosità sismica corrispondono i seguenti effetti:

- Z1a** Instabilità legata alla presenza di coltri interessate da movimenti attivi. Si possono verificare accentuazioni dei fenomeni in quanto il sisma rappresenta un fattore d'innescio del movimento sia direttamente a causa dell'accelerazione esercitata sul suolo che indirettamente a causa dell'aumento delle pressioni interstiziali.
- Z1b** Instabilità legata alla presenza di coltri interessate da movimenti quiescenti. Si possono verificare accentuazioni dei fenomeni in quanto il sisma rappresenta un fattore d'innescio del movimento sia direttamente a causa dell'accelerazione esercitata sul suolo che indirettamente a causa dell'aumento delle pressioni interstiziali.
- Z1c** Instabilità legata sia alle condizioni di giacitura degli strati rocciosi sia alla pendenza dei versanti. Si possono avere accentuazioni dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
- Z2** Cedimenti diffusi legati alle scarse caratteristiche geotecniche. Si possono verificare fenomeni di scivolamento e rottura connessi a deformazioni permanenti del suolo; per terreni granulari sopra falda sono possibili cedimenti a causa di fenomeni di densificazione ed addensamento del materiale, mentre per terreni granulari fini (sabbie) saturi di acqua sono possibili fluimenti e colamenti parziali o generalizzati a causa dei fenomeni di liquefazione.
- Z3b** Amplificazione topografica legate alla presenza di forme morfologiche tipo creste. Tali condizioni favoriscono la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della cresta del rilievo a seguito di fenomeni di riflessioni sulla superficie libera e di interazione fra il campo d'onda incidente e quello diffratto.
- Z4a** Amplificazione litologica legata alla presenza di profili stratigrafici costituiti da litologie differenti. Si possono generare esaltazione locale delle azioni sismiche trasmesse dal terreno, fenomeni di risonanza fra onda sismica incidente e modi di vibrare del terreno e fenomeni di doppia risonanza fra periodo fondamentale del moto sismico incidente e modi di vibrare del terreno e della sovrastruttura.
- Z4c** Amplificazione litologica, come sopra.

Per i comuni ricadenti in zona sismica 4 come Tavernerio, la normativa regionale prevede il secondo livello di approfondimento per tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche – Z3, litologiche – Z4) solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (fermo restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici).

Il terzo livello si applica in **fase progettuale** per le aree suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) che sono caratterizzate da un valore di Fa superiore al valore di soglia corrispondente (**Tabella 3** da banca dati **soglie_lomb.xls**) così come ricavato dall'applicazione del secondo livello; in presenza di scenari qualitativi suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c), cedimenti e/o liquefazioni (Z2), il terzo livello in fase progettuale, in zona sismica 4, si applica nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti (fermo restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici).

Tabella 3
VALORI DI SOGLIA PER IL COMUNE DI TAVERNERIO

INTERVALLO DI PERIODO	VALORI SOGLIA PER LE CATEGORIE DI SUOLO			
	B	C	D	E
0.1 - 0.5 s	1,4	1,8	2,2	2,0
0.5 - 1.5 s	1,7	2,4	4,2	3,1

9. VINCOLI SUL TERRITORIO COMUNALE

I vincoli di natura geologica ed idraulica presenti sul territorio comunale di Tavernerio, derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore che limitano l'uso del territorio, sono costituiti da:

1. Vincoli di polizia idraulica (derivanti dall'applicazione della normativa di polizia idraulica (D.G.R. 1 agosto 2003, n.7/13950) così come definiti nello Studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore; si rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica allegato allo "Studio del reticolo idrico minore" redatto nel 2003, per la cartografia, i dettagli normativi e per le relative autorizzazioni).

2. Vincoli derivanti dalla Normativa PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter relativi alle aree individuate nel quadro del dissesto proposto: per quanto concerne le specifiche relative alle limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo si dovrà far riferimento a quanto stabilito all'art. 9 delle Norme di attuazione del P.A.I., in funzione della tipologia del dissesto (Fa, Fq, Fs).

3. Geosito di Rilevanza Regionale N. 86 Monte Orfano (D.G.R. 16 gennaio 2008, n.8/6447) riconosciuto a livello regionale dal Piano Paesistico. "Un **geosito** è un'area o una località che testimonia in modo esemplare gli eventi geologici e geomorfologici che hanno caratterizzato la storia di una regione e contribuito a definire i suoi paesaggi e che, come tale, deve essere valorizzata e preservata. Le sue caratteristiche esemplari, unite alle conoscenze scientifiche acquisite, lo rendono prezioso per valorizzare e promuovere il territorio, con positivi riflessi sulle attività educative, di turismo culturale e ricreative. E' compito degli strumenti di pianificazione a livello provinciale (PTCP) definire le modalità di salvaguardia e fruizione dello stesso geosito" (da "Geositi, una nuova categoria di tutela e valorizzazione del territorio lombardo" - Regione Lombardia, 2010). Monte Orfano: rilievo isolato nella piana pedemontana di Como, prospiciente un lago di eccezionale naturalità. Una cava dismessa espone potenti banchi di calciruditi di età Paleocenica. L'area è in parte riconosciuta come Riserva naturale regionale (l.r. 86/83) e ricade all'interno dell'area proposta quale "Parco della Brughiera" ai sensi della l.r. 86/83.

10. FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

L'utilizzazione del territorio sia dal punto di vista edilizio privato, pubblico o industriale che da quello agricolo è condizionata da fattori geologici e urbanistici. Nella presente nota vengono esaminati soltanto gli aspetti geologico-tecnici, mentre quelli urbanistici, paesaggistici e florofaunistici, essendo oggetto di altre discipline, non sono presi in considerazione.

La FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO propone le limitazioni agli interventi di modifica d'uso del territorio comunale secondo lo schema indicato dalla Regione Lombardia.

Complessivamente nel territorio comunale sono state quindi individuate **4 CLASSI DI FATTIBILITA'** entro le quali sono stati distinti i caratteri salienti in ordine ai problemi morfologici, litologici, le limitazioni alla modifica di destinazione d'uso e le prescrizioni circa le indagini da svolgere.

CLASSE 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

- **morfologia:** planare o sub planare ($\beta < 10\%$)
- **litologia:** depositi incoerenti e coesivi
- **interventi possibili:** variazioni di destinazione d'uso dei suoli senza limitazioni.
- **indagini prescritte:** In ogni caso (DM 14.01.2008) è consigliata, la relazione **geologico-geoidrologica** e, ove l'importanza dell'opera lo richieda, la relazione **geotecnica** corredata da indagini geognostico geotecniche di dettaglio, riferita alla capacità portante dei terreni, ai cedimenti collegati ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste. La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo, **nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno**, anziché mediante indagini **geognostico-geotecniche**, potrà essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa essere responsabilmente basata la progettazione. **In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione da parte di un tecnico qualificato.** Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In prossimità di corsi d'acqua si dovrà prevedere la compatibilità idraulica dell'opera in progetto.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

- **morfologia:** moderatamente acclive ($10\% < \beta < 30\%$), collinare,
- **litologia:** depositi incoerenti, coesivi, lapidei a giacitura *favorevole*,
- **interventi possibili:** variazioni di destinazione d'uso dei suoli senza limitazioni,
- **indagini prescritte:** In ogni caso (DM 14.01.2008) sono prescritte, la relazione **geologico geoidrologica**, la relazione **geotecnica** di dettaglio riferita alla capacità portante dei terreni ai cedimenti collegati ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste, alla stabilità generale dei versanti. La caratterizzazione geotecnica del sottosuolo, **anche nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno**, comporterà l'esecuzione di indagini geognostico-geotecniche orientative sul terreno (trincee esplorative – prove penetrometriche). **I calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti saranno valutati con approssimazione tale da convalidare in via preliminare l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate.**

Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In prossimità di corsi d'acqua si dovrà inoltre prevedere la compatibilità idraulica delle opere in progetto.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

- **morfologia:** acclività accentuata ($30\% < \beta < 70\%$), collinare, montuosa,
- **litologia:** depositi incoerenti, coesivi, lapidei a giacitura *sfavorevole*,
- **interventi possibili:** costruzioni di moderato impatto sul terreno, opere di consolidamento dei versanti e di prevenzione dei dissesti idrogeologici,
- **Indagini prescritte:** In ogni caso (DM 14.01.2008) sono prescritte, la relazione **geologico-geoidrologica**, l'indagine **geognostico-geotecnica** e la relazione **geotecnica** di dettaglio riferita alla capacità portante dei terreni ai cedimenti collegati ai carichi di lavoro, alla stabilità dei fronti di scavo, a quella delle strutture di sostegno, ove previste, **alla stabilità generale dei versanti.** Dovrà infine essere verificata la possibilità di smaltimento delle acque meteoriche e individuato il loro recapito. In prossimità di corsi d'acqua si dovrà inoltre prevedere la compatibilità idraulica dell'opera in progetto. In prossimità di versanti soggetti a caduta di massi, dovranno essere valutate le traiettorie potenziali, le modalità di discendimento (rotolamento, rimbalzo) e la distanza di arresto degli elementi lapidei.

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

- **morfologia:** elevata acclività ($\beta > 70\%$), collinare, montuosa,
- **litologia:** depositi incoerenti, lapidei,
- **interventi possibili:** nessun intervento di carattere edificatorio, ad esclusione delle opere volte al consolidamento dei versanti, delle pareti rocciose, alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua,
- **Indagini prescritte:** Si devono prevedere, in ogni caso (DM 14.01.2008), la relazione **geologico-geoidrologica**, l'indagine **geognostico-geotecnica e geomeccanica** (in presenza di rocce lapidee), la relazione **geotecnica** di dettaglio riferita alla compatibilità delle opere di consolidazione meccanica e la relazione sulla compatibilità idraulica relativa alle opere di regimazione torrentizia.

A. NORMATIVA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Le tavole di riferimento per l'applicazione della normativa di fattibilità geologica sono la Tavola 8 (redatta alla scala dello strumento urbanistico, 1 : 5000) e la Tavola 8.2 alla scala 1:10000.

In considerazione di quanto esposto nella relazione geologica generale ed in accordo con i criteri fissati dalla Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008), la **zonizzazione del territorio comunale di TAVERNERIO** è stata definita sulla base di **quattro classi di fattibilità**.

CLASSE 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende quelle aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso che possono essere superate mediante approfondimenti di carattere geologicotecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate per il superamento delle quali sono individuate le prescrizioni specifiche per la mitigazione del rischio e/o i supplementi di indagine specifici.

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza delle aree. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a9, b9, c9 della l.r. 12/05 senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità geologica.

La normativa geologica, per ogni classe di fattibilità definita, è riportata nelle tabelle seguenti.

Classe di Fattibilità	Caratteri geomorfologici e geolitologici	Parere geologico all'edificabilità	Legislazione di riferimento	Tipologia degli interventi consentiti e delle indagini richieste
CL1 Fattibilità senza particolari limitazioni	Aree pianeggianti. Presenza di depositi incoerenti/coesivi Aree stabili senza particolari limitazioni d'uso.	Edilizia estensiva pubblica e privata, edilizia industriale	D.M. 14.01.08	b, c, d, e, 2
CL2 Fattibilità con modeste limitazioni	Aree collinari mediamente acclivi ($i < 20^\circ$). Presenza di depositi sciolti.	Edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica	D.M. 14.01.08	b, c, d, (e), 4, 5, 6
CL3 Fattibilità con consistenti limitazioni	Aree collinari acclivi ($20^\circ < i < 35^\circ$). Presenza di depositi lapidei con giacitura favorevole o sfavorevole. Presenza di depositi sciolti. Aree caratterizzate da franosità superficiale diffusa. Aree prossime al ciglio o alla base di scarpate	Edilizia mono-bifamiliare rada	D.M. 14.01.08	b, (c), 4, 5, 6
CL4 Fattibilità con gravi limitazioni	Aree ad elevata acclività ($i > 35^\circ$). Aree poste al ciglio o al piede di pareti rocciose soggette a fenomeni evolutivi in atto (arretramento del ciglio, distacco di elementi lapidei). Aree poste al ciglio o al piede di versanti instabili. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	Interventi di consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto geoidrologico	D.M. 14.01.08	a

SIGLA	INDAGINI PREVENTIVE RICHIESTE
1	Non è richiesto alcun intervento esplorativo (nei limiti imposti dal D.M. 14.01.2008)
2	Consigliata perizia geologico-tecnica che preveda il rilievo geologico di dettaglio eventualmente accompagnato da scavi esplorativi (trincee).
3	Obbligatoria perizia geologico-tecnica che preveda il rilievo geologico di dettaglio eventualmente accompagnato da scavi esplorativi (trincee).
4	Obbligatoria perizia geologico-tecnica, perizia geotecnica, indagini geognostico-geotecniche (sondaggi meccanici, prove in foro, prove penetrometriche continue, posa di strumentazione geotecnica) e rilievo topografico dell'area e di un suo consistente intorno.
5	Divieto assoluto di accumulo di materiali di riporto
6	Divieto assoluto di smaltimento di acque bianche e reflue nel e sul terreno

SIGLA	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMESSI
a	Proibito ogni intervento escluso quelli volti al consolidamento, sistemazione idrogeologica, protezione dei siti.
b	Consentita modifica d'uso dei suoli, a carattere agricolo.
c	Consentita edilizia residenziale rada (edifici uni-bi residenziali fino ad uno o due piani fuori terra).
d	Consentita edilizia residenziale intensiva (fino a due o tre piani fuori terra).
e	Consentita edilizia residenziale e pubblica senza limitazioni di volume e superficie. Consentita edilizia industriale
()	Sconsigliata

B. NORMATIVA SISMICA

Le tavole di riferimento per l'applicazione della normativa di carattere sismico sono la Tavola 9 (Pericolosità sismica locale) e la Tavola 8.2 (Carta di fattibilità). Su quest'ultima carta sono state sovrapposte alle classi di fattibilità le retinature relative alle classi di pericolosità sismica locale, costituente il primo livello di approfondimento previsto dalla normativa.

Tenuto conto che il Comune di Tavernerio ricade in Zona sismica 4, l'effettuazione del secondo o terzo livello di approfondimento è obbligatoria nelle aree PSL identificate con il primo livello solo nel caso di costruzioni o infrastrutture strategiche e rilevanti (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. n.19904 del 21/11/2003).

Nelle aree suscettibili di amplificazione sismiche morfologiche (Z3) e litologiche (Z4), eventuali varianti al PGT che comportino l'introduzione di nuove previsioni concernenti edifici strategici e rilevanti, dovranno essere supportate da una documentazione geologica, in variante al vigente studio geologico, che contenga quanto previsto dalle vigenti norme in materia di approfondimenti sismici di secondo livello. Qualora il fattore di amplificazione sismica locale Fa risulti maggiore del valore di soglia comunale sarà necessaria l'esecuzione del terzo livello di approfondimento sismico.

Negli ambiti attribuiti agli scenari Z1 e Z2, la definizione di eventuali previsioni concernenti la realizzazione di edifici strategici e rilevanti, comporterà l'obbligo di effettuazione, in fase progettuale, di approfondimenti sismici di terzo livello.

C. NORMATIVA DERIVANTE DAI VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO

La tavola di riferimento è la Carta dei Vincoli (Tavola 6). I vincoli considerati sono i seguenti:

1. Vincoli di polizia idraulica (derivanti dall'applicazione della normativa di polizia idraulica (D.G.R. 1 agosto 2003, n.7/13950) così come definiti nello Studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore; si rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica allegato allo "Studio del reticolo idrico minore" redatto nel 2003, per la cartografia, i dettagli normativi e per le relative autorizzazioni.

2. Vincoli derivanti dalla Normativa PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter relativi alle aree individuate nel quadro del dissesto proposto: per quanto concerne le specifiche relative alle limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo si dovrà far riferimento a quanto stabilito all'art. 9 delle Norme di attuazione del P.A.I., in funzione della tipologia del dissesto (Fa, Fq, Fs).

Art. 24- TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistico – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art. 30.6 delle N.T.A. del D.d.P. e all'Al. 4 del Doc. n°. 1 B In particolare deve essere prevista:

- nelle zone residenziali la piantumazione obbligatoria di un albero per ogni 150 mc. di volume progettato anche a definire una quinta arborea di separazione dalla strada di cui all'art. 30.6.f delle N.T.A. del D.d.P.
- nelle zone produttive una quinta verde di separazione con le altre zone di cui all'art.11– Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie coperta.

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento.

In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nelle singole zone.

In particolare per il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 30.6 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 4 del Doc. n°. 1 B e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di zona.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a - coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini privati.
- b - alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
- c - alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblico ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Nelle zone a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei.

Al fine di valorizzarne il ruolo di verde privato all'interno della connessione ecologica Lago di Montorfano – Triangolo Lariano, le presenti norme promuovono l'utilizzo di essenze autoctone nella formazione delle aree verdi di cui all'art. 30.5

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.
CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
DOC. n°. 1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

A - L'Art. 8 della L.R. n°. 12/2005 recita:

"1) Il Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

(lettere e-bis, e-ter ed e-quater introdotte dalla legge reg. n. 4 del 2008)

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la

eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

3) Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4) Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7."

B5-Elaborati del Documento di Piano

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - Stato di fatto

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato,mobilità,paesaggio,agricoltura) – Ortofoto	scala 1:5000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala 1:5000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala 1:5000

- B - Progetto

Tav. 1a	- Previsioni di Piano - sud	scala 1:2000
Tav. 1b	- Previsioni di Piano - centro	scala 1:2000
Tav. 2a	- Previsioni di Piano – Tavola d'unione	scala 1:4000
Tav. 2b	- Previsioni di Piano - Legenda	scala 1:2000
	e visualizzazione sintetica delle principali azioni di piano	scala 1:10000
All. n° 1	- Corografia - Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All. n° 2	- Viabilità	scala 1:5000
All. n° 3a	- Sistema Distributivo Commerciale – Stato di Fatto	scala 1:4000
All. n° 3b	- Sistema Distributivo Commerciale - Progetto	scala 1:4000
All. n° 4	- Carta dei beni paesistici (D.G.R. 2727/2011) e valutazione sintetica	scala 1:4000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30.1 - ALLEGATI

All. n° 2a	- Catasto Teresiano 1721	
All. n° 2b	- Cessato Catasto 1857	
All. n° 2c	- Aggiornamenti 1898	
All. n° 2a2.1-a	- Stato di conservazione	scala 1:2000
All. n° 2a2.1-b	- Stato di conservazione	scala 1:2000
All. n° 2b2.1-a	- Altezza degli edifici	scala 1:2000
All. n° 2b2.1-b	- Altezza degli edifici	scala 1:2000
All. n° 2c2.1-a	- Destinazioni d'uso	scala 1:2000
All. n° 2c2.1-b	- Destinazioni d'uso	scala 1:2000
All. n° 2d2.1-a	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:2000
All. n° 2d2.1-b	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:2000
All. n° 2e2.1-a	- Tipologie edilizie	scala 1:2000
All. n° 2e2.1-b	- Tipologie edilizie	scala 1:2000
All. n° 2f2.1-a	- Nucleo storico di Tavernerio – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-b	- Nucleo storico di Solzago – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-c	- Nucleo storico di Ponzate – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-d	- Le cascine pedemontane – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-e	- Urago e Crotto di Urago – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-f	- Rovascio, Cà Franca e C.na S. Bartolomeo – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2g	- Sistema Connettivo degli spazi aperti	scala 1:3000
All. n° 2h	- Documentazione fotografica	

- D – RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- E -Studio Geologico: “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008”, 2009, 2010

- F - Studio del Reticolo Idrico: “STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI TAVERNERIO” Febbraio 2005

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

All. 1a	- Documento di Scoping – Integrato a seguito della 1^ conferenza VAS	
All. 1b	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:4000
All. 1c1	- Grado di sostenibilità ambientale Prima delle azioni di piano	scala 1:5000
All. 1c2	- Grado di sostenibilità ambientale Dopo le azioni di piano	scala 1:5000
All. 1d	- Azioni per la sostenibilità ambientale	scala 1:3000
All. 1e	- Rapporto Ambientale – All. 1 – Aggiornamento Schede Ambiti di Trasformazione (art.29 NTA)	
All. 1e1	- Sintesi non Tecnica	
All. 1f	- Studio di Incidenza Preliminare sul SIC – IT 2020004 Lago di Montorfano	

Art. 26 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Inquadramento del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni:** sono le norme (artt. 25, 26, 27, 28) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
- 2) **Direttive** (29, 30, 31, 32, 33): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di

Inquadramento devono porre in atto anche provvedendo ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

3) **Indirizzi** (artt. 36, 37): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Inquadramento una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 5, comma 16 della L.R. n°. 12/2005.

N.B.: 1 - Le quantità di cui al punto 1 – Prescrizioni sono quelle definite dall'All. n°. 2 – Doc. n°. 3a come capacità insediativa globale degli Ambiti di Trasformazione e non già le singole quantità di ciascun Ambito che potranno eventualmente essere modificate, senza necessità di variante urbanistica del D.d.P., qualora rimanga invariata la capacità insediativa globale del D.d.P. stesso, mentre le localizzazioni strategiche (U1 e U2) sono quelle definite dagli Ambiti di Trasformazione originali, fermo restando la necessità di verificare la procedura e/o l'esclusione della V.A.S. per gli Ambiti riformulati.

2- Analogamente qualora le schede degli A.T. allegate alle presenti norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 29 non propongano uno schema insediativo o qualora il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiedano l'assoggettamento o meno dell'A.T. ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato.

Art. 27 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all'art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) Piani di zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 28 - 29;
- 3) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 4) Progetti di opere pubbliche.

b - PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'Art.2 delle N.T.A. ed in particolare di:

- Componente geologica
- Piano del traffico di bacino
- Piano del Verde
- Piano di classificazione acustica

In particolare gli interventi negli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 29 devono essere coerenti con il Piano di zonizzazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al presente articolo ed al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa degli interventi negli Ambiti di Trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti territoriali di Trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Tavernerio.

c - DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui al successivo art. 30, i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive di cui allo stesso art. 30 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 6 – Doc. 1 – B.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T. se ed in quanto non variano i contenuti urbanistici del P.G.T.

d - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta attuazione del P.G.T. al 2018 al 2023, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali o pluriennali, fino all'esaurimento al 2018 2017 della capacità insediativa complessiva prevista per il D.d.P. a quella data, quale risulta dall'All. n°. 2 – Doc. n°. 3A e dall'All. n°. 3 alle presenti norme.

Art. 28 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale Ambiti di Trasformazione urbanistica ed Ambiti di Riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica. Gli ambiti si articolano a loro volta in zone di intervento, pubbliche e private.
- 2) Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del territorio comunale.
- 3) Gli Ambiti di Trasformazione sono destinati in particolare alla realizzazione di:
 - a) servizi ad uso pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture;
 - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale e generale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme, fermo restando che tali indici, parametri e destinazione dovranno essere conformati in sede di pianificazione attuativa, in attuazione e/o in variante a quelli proposti dal Documento di Piano.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.
- 6) Il Comune su tali ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all' art. 31 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli Ambiti di Trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
 - la SLP massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

- b) è ammissibile la realizzazione per parti anche mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) a condizione che:
- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SLP esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.43-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con ST inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni zona, è prescritto il ricorso a Piano Attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

TITOLO IX – DIRETTIVE

Art. 29 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P. sono di tipo B di completamento e di trasformazione (per servizi urbani (B/SU)), di tipo F di nuova edificazione e/o trasformazione di standard e di tipo V per infrastrutture per la mobilità, mentre altre si caratterizzano come Ambiti C di nuova edificazione per insediamenti residenziali, C/S per servizi ed Ambiti D di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

- AMBITI B/SU PER SERVIZI URBANI

B/SU① - Ambito nuovo Municipio di Via Provinciale

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo dismesso antistante l'attuale sede municipale ed è funzionale all'ipotesi di trasferimento della stessa sede del Municipio. L'insediamento previsto è a destinazione mista residenziale (max 70%) e servizi (min. 30%) con la realizzazione appunto della nuova sede del Municipio. L'insediamento si organizzerà a formare uno spazio urbano rappresentativo della funzione municipale, di aggregazione e socializzazione, sotto forma di piazza aperta sulla via principale. L'intervento dovrà realizzare una connessione diretta e protetta dell'Ambito di Trasformazione con il sistema scolastico antistante ed un percorso ciclopedonale di connessione con la Chiesa parrocchiale e con il centro sportivo.

L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

Essendo relativo ad un insediamento produttivo dismesso, l'attuazione dell'A.T. B/SU① presuppone la predisposizione del Piano di Indagine Ambientale di cui all'art. 12 delle presenti norme, da validare preventivamente da parte di A.R.P.A.

B/SU② - Ambito di Via Provinciale (ex P.L. Centro)

L'ambito è relativo al ridisegno microubanistico degli insediamenti esistenti. Il nuovo insediamento previsto è a destinazione residenziale per il 70% massimo e servizi per il 30% minimo.

Per questa seconda destinazione (servizi) è auspicabile il recupero di una o più tipologie edilizie esistenti, da destinare ad attività sportive e di tempo libero (palestra o altro).

L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

B/SU③ - Ambito di Via Briantea (ex P.L. Nosedà)

L'ambito è relativo alla riqualificazione urbanistica delle aree interessate. L'insediamento previsto è a destinazione per servizi di cui all'art. 8.c delle presenti norme, da realizzare in attuazione delle direttive di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 10 – (ex S.S.) S.P. n° 342.

L'insediamento si colloca in classe 1 e solo in parte 3 di fattibilità geologica.

B/SU④ - Ambito di Via Resegone (ex P.L. Santa Claus)

L'ambito è relativo alla riqualificazione urbanistica delle aree interessate. L'insediamento previsto è a destinazione per servizi di cui all'art. 8.c delle presenti norme, da realizzare in attuazione delle direttive di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 10 – (ex S.S.) S.P. n° 342.

L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

- AMBITI C e CV PER RESIDENZA

Gli insediamenti sono organizzati a sistema, per ciascuna località, per la formazione o di un'area a standard scolastico o di uno spazio di aggregazione o di un intervento di edilizia convenzionata (mini alloggi per anziani) o di interventi di riqualificazione del centro storico o di interventi di riqualificazione ambientale o di risparmio energetico in forma coordinata.

Ogni sistema è funzionale quindi al progetto di riqualificazione dei centri di Ponzate, Solzago e Tavernerio e di Rovascio e Urago e complessivamente i sistemi sono funzionali al progetto di riqualificazione del Comune.

Le modalità con le quali i differenti ambiti, organizzati in gruppi partecipano alla realizzazione di servizi urbani sono definite dall'art. 32 delle N.T.A. del Documento di Piano.

C ① - Ambito Ponzate – Via Verdi – Via Modigliani

L'Ambito contribuisce alla realizzazione delle aree e delle attrezzature (standards scolastici) di servizio a Ponzate, individuate nell'Ambito C②.

L'insediamento si organizzerà nello schema di un quartiere giardino a bassa densità insediativa ed alti contenuti ambientali di cui all'Ambito di Riqualificazione n°11 (art. 30) Quartiere giardino e nel rispetto degli indirizzi di cui all'Allegato alle presenti norme n°1b-2.3.1 Insediamenti di versante e di terrazzo.

Lo schema di Quartiere Giardino di quest'Ambito edificabile nel P.R.G. vigente, risponde all'esigenza di adempiere al compito assegnato dal P.T.C.P.

L'Ambito è compreso infatti in parte nell' E.C.S. (Corridoio Ecologico di Secondo Livello) di cui al P.T.C.P. pur essendo l'Ambito intercluso nel T.U.C. di Ponzate.

Gli accessi all'insediamento dall'A.T. dovranno essere concordati con il Settore Viabilità della Provincia.

L'insediamento che si colloca in classe 3 di fattibilità geologica, dovrà essere rispettoso dell'assetto geomorfologico attuale dell'area.

C ② - Ambito Ponzate – Via Monte Rosa

L'Ambito si pone come nuovo centro urbano di riferimento per quanto riguarda il nucleo abitato di Ponzate.

L'insediamento comprende l'area F da destinare ad attività didattiche e/o di aggregazione e un'area da destinare ad attività residenziali.

L'insediamento si organizzerà secondo i criteri della Biourbanistica di cui al successivo art. 31.C, avendo attenzione a salvaguardare una qualche permeabilità visiva sul versante est dell'Ambito.

In particolare l'insediamento dovrà essere progettato nel rispetto degli indirizzi di cui all'Allegato alle presenti norme n°1b-2-3-1 Insediamenti di versante e di terrazzo, anche per quanto riguarda la definizione dell'altezza massima degli edifici.

Lo standard previsto all'interno dell'Ambito corrisponde all'E.C.S. (Corridoio Ecologico di Secondo Livello) di cui al P.T.C.P., mentre la SF risulta esterna.

L'insediamento si colloca in classe 2 di fattibilità geologica, **a confine di una classe 4.**

Alla realizzazione delle attrezzature scolastiche e/o di aggregazione (standards F) previsti contribuiscono anche gli Ambiti C①, C③ e C④ gravitanti intorno al centro di Ponzate.

Gli accessi all'insediamento dall'A.T. dovranno essere concordati con il Settore Viabilità della Provincia.

C ③ - Ambito Ponzate – Via Chiassino (ex delle Rive)

L'Ambito contribuisce alla realizzazione delle attrezzature di servizio pubblico individuate nell'Ambito C②.

Pur essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.P. (Area sorgente di biodiversità di primo livello), il D.d.P. conferma l'edificabilità già prevista dal P.R.G. in quanto di completamento degli insediamenti esistenti e di dimensioni ridotte e quindi ad elevata permeabilità ambientale.

L'insediamento si colloca in classe **2 1** di fattibilità geologica e marginalmente in classe 3.

C ④ - Ambito Ponzate – Via Chiassino bis (ex Chiassino)

L'Ambito contribuisce alla realizzazione delle attrezzature di servizio, individuate nell'Ambito C②.

L'insediamento si organizzerà nello schema di un quartiere giardino a bassa densità insediativa ed alti contenuti ambientali di cui all'Ambito di Riqualificazione n°11 (art. 30) Quartiere giardino.

Pur essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.P. (Area sorgente di biodiversità di primo livello) il D.d.P. conferma l'edificabilità del P.R.G. vigente in quanto di completamento degli insediamenti esistenti, demandando allo schema insediativo proposto di Quartiere Giardino, il compito di salvaguardare l'area sorgente di biodiversità di primo livello.

L'insediamento che si colloca in classe 3 di fattibilità geologica e **marginalmente** in classe **2 1**, dovrà essere rispettoso dell'assetto geomorfologico attuale dell'area.

C ⑤ - Ambito Solzago – Via Primo Maggio (ex valle Orti + ex valle Piattellina)

L'Ambito contribuisce alla realizzazione delle attrezzature di servizio, sotto forma di attrezzatura scolastica anche in ampliamento della Scuola Materna esistente, individuate nell'Ambito C⑥.

L'insediamento si colloca in classe **1 e marginalmente 3** di fattibilità geologica.

L'intervento è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs n°. 42/2004.

C ⑥ - Ambito Solzago – Via Raffaello (ex Asilo)

L'Ambito si pone come "nuovo centro urbano" di cui all'Ambito di Riqualificazione n°9 (art. 30) di riferimento per quanto riguarda il nucleo abitato di Solzago.

L'insediamento comprende un'area F con destinazione scolastica anche per l'ampliamento della Scuola Materna esistente ed un'area per residenza. L'insediamento si organizzerà secondo una tipologia (cortile aperto e/o piazza) in grado di favorire le attività di aggregazione e socializzazione.

Alla realizzazione dei servizi urbani previsti in zona F contribuiscono anche gli Ambiti C⑤ e C⑦ gravitanti intorno al centro di Solzago.

L'insediamento che si colloca in classe 1 di fattibilità geologica, dovrà essere rispettoso dell'assetto geomorfologico attuale dell'area.

C ⑦ - Ambito Solzago – Via Piranello (ex Burun)

L'Ambito contribuisce alla realizzazione delle attrezzature scolastiche, individuate nell'Ambito C⑥.

L'insediamento si organizzerà nello schema di un quartiere giardino a bassa densità insediativa ed alti contenuti ambientali di cui all'Ambito di Riqualificazione n°11 (art. 30) Quartiere giardino.

L'insediamento che si colloca in classe 3 e **marginalmente** classe 1 di fattibilità geologica, dovrà essere rispettoso dell'assetto geomorfologico attuale dell'area.

C ⑧ - Ambito Tavernerio – Via Provinciale (ex Cosia)

L'insediamento si coordinerà con l'insediamento previsto per l'Ambito di Trasformazione B/SU② e si organizzerà nello schema di un quartiere giardino a bassa densità insediativa ed alti contenuti ambientali di cui all'Ambito di Riqualificazione n°11 (art. 30) Quartiere giardino.

A questo scopo l'area ad "orti e giardini" individuata sarà organizzata secondo quanto previsto dall'art. 30.5.c.

L'insediamento dovrà essere rispettoso dell'assetto geomorfologico attuale dell'area.

Essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.S. (Area sorgente di biodiversità di secondo livello), l'edificabilità prevista dal P.R.G. è ridotta come SF e come densità edilizia per liberare una Zona **E2 per orti e giardini** **F3 interna alla R.E.P.** che risponda allo scopo di cui al C.A.S.

Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello di parcheggio, mentre la rimanente parte verrà reperita (e/o monetizzata) all'interno dell'Ambito di Trasformazione C③.

L'insediamento si colloca in classe 1 e **3 marginalmente 4** di fattibilità geologica.

C ⑨ - Ambito Via alle Selve (ex Sanguinetti)

L'Ambito si pone come "nuovo centro urbano" di cui all'Ambito di Riqualificazione n°9 di Rovascio al di là della S.P. n°342. L'insediamento comprende infatti un'area F-VRE verde di connessione ambientale.

L'insediamento si organizzerà secondo una tipologia in grado di favorire le attività di aggregazione e di socializzazione sotto forma di cortile aperto e/o piazza **e/o slargo in arretramento dalla via.**

L'insediamento interesserà l'attuale porzione prativa a salvaguardia del comparto boschivo F4.

Essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.S. (Area sorgente di biodiversità di secondo livello), l'edificabilità prevista dal P.R.G. è ridotta come SF e come densità edilizia per liberare una Zona E2 per orti e giardini che risponda allo scopo di cui al C.A.S.

L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

C/V ⑩ - Ambito di Via Nazario Sauro

L'Ambito si propone di individuare un intervento a bassa densità edilizia e ad alti contenuti ambientali nello schema del quartiere giardino di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 11, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche dell'area e nello schema di Villa, così come previsto dall'Ambito di Riqualificazione n°11.

L'edificazione è subordinata alla soluzione di tutti i problemi di natura geologica e statica ed in particolare non sarà possibile manomettere l'andamento morfologico dell'area. Gli ingressi all'insediamento dovranno per quanto possibile confermare quelli esistenti.

Essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.P. (Area sorgente di biodiversità di primo livello), l'edificabilità prevista dal P.R.G. è ridotta come SF e come densità edilizia per liberare una Zona E2 per orti e giardini **che risponda allo scopo di cui al C.A.P. ed una zona F4 – Rete Ecologica del P.T.C.P.**

In sede di progetto, occorrerà verificare con l'autorità forestale competente la riqualificazione a bosco di alto fusto, della piantumazione esistente mentre occorrerà posizionare gli edifici a debita distanza dalla Chiesa di San Giovanni Battista.

L'insediamento si colloca in classe 3 di fattibilità geologica e marginalmente in classe 1.

Lo standard dovuto dovrà essere ceduto tutto in luogo e organizzato in spazi per orti e giardini, medicinali, ecc., ecomuseo a cielo aperto.

- AMBITI C/S:

C/S ①/A3①- Ambito presidio ambientale C.na Bartolomeo

L'intervento si propone di individuare un presidio ambientale sul sedime dell'antico monastero Cascina S. Bartolomeo non più esistente. L'intervento si pone come nuovo punto di riferimento per quanto concerne in generale l'Ambito di Riqualificazione Paesaggio e Rete ecologica, ed in particolare per quanto riguarda l'Ambito di Riqualificazione Parco della Valle del Cosia posto in posizione sottostante, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°3 (art. 30).

Riqualficazione n°3 (art. 30).

L'insediamento è esteso a comprendere un'area F4 – boschi in ambiti delle aree urbanizzate della Rete Ecologica del P.T.C.P. F3 di tutela ambientale.

Essendo l'Ambito compreso nell'ambito di rete C.A.S. (Area sorgente di biodiversità di secondo livello), l'edificabilità è limitata all'insediamento storico, per permettere alla zona F3 di svolgere questo ruolo.

L'insediamento si colloca in classe 1, 2, e 3 di fattibilità geologica ed in parte in classe 4 in edificabile.

- C/S ② - Ambito turistico-alberghiero e/o socio – assistenziale di Via Papa Giovanni XXIII (Fonte Plinia del Tisone)
L'Ambito conferma l'insediamento e le destinazioni già previste dal P.R.G.. Esso si propone di individuare un intervento a bassa densità edilizia e ad alti contenuti ambientali. L'insediamento dovrà essere destinato ad attività turistico-alberghiere e/o ad attività socio – assistenziali, con recupero prioritario degli edifici esistenti, limitando gli interventi di trasformazione alle sole aree interessate dagli edifici esistenti, essendo la restante porzione del comparto, caratterizzata dalla presenza di bosco, sottoposta alla disciplina definita dall'art. 11 delle norme del P.T.C.P. In ogni caso l'eventuale volumetria di progetto non potrà superare quella esistente.

Essendo l'Ambito in parte compreso nell'ambito di rete C.A.P. (Area sorgente di biodiversità di primo livello), l'insediamento non potrà comunque interessare lo stesso Ambito di rete C.A.P. e il progetto dovrà valorizzare il giardino terrazzato esistente, originariamente coltivato a castagneto, nello schema del Parco monumentale di cui all'art. 30.5.a. Inoltre l'edificazione dovrà escludere le aree in classe 4 di fattibilità geologica.

L'insediamento si colloca in classe 3 e classe 2 di fattibilità geologica ed in parte in classe 4 in edificabile.

L'insediamento si ricollega all'Ambito di Riqualficazione n°4 – Parco delle Cascine per la promozione e l'organizzazione del turismo.

- C/S ③ - Ambito di Via Provinciale – Via Moro (ex Rotonda A)
L'Ambito si pone come nuovo centro urbano d'ingresso al centro abitato. L'insediamento dovrà essere destinato ad attività di servizio e residenziali. Le attività residenziali potranno essere insediate se ed in quanto compatibili con il Piano di Classificazione acustica e con quanto previsto dall'art. 11 – Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico, delle presenti norme.
L'insediamento si organizzerà secondo una tipologia in grado di favorire le attività di aggregazione e di socializzazione sotto forma di cortile aperto e/o piazza.
L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

Prescrizione generale

- 1) Per gli A.T. B/SU e C/S se ed in quanto a destinazione commerciale ed in quanto centri potenziali di generazione e attrazione di traffico sulla S.S. 342 "Briantea" (diretrice di traffico riconosciuta di interesse regionale di primo livello nell'ambito della classificazione funzionale della rete viaria della Regione Lombardia di cui alla D.G.R. VII/19709 del 3 dicembre 2004), l'attuazione delle previsioni commerciali è subordinata alla predisposizione di apposito studio di traffico da condurre su base modellistica in rapporto ai flussi di traffico veicolari, attuali e di progetto, rilevati o stimati in corrispondenza della tipica ora di punta e da validarsi preventivamente a cura della Provincia di Como, anche al fine di definire, in accordo con la stessa Provincia, l'insieme delle opere di adeguamento e/o potenziamento infrastrutturale da realizzare contestualmente agli interventi urbanistici.
La viabilità interna e/o di collegamento all'asse di interesse regionale dovrà essere concepita in modo da non risultare conflittuale con le opere di adeguamento e/o potenziamento infrastrutturale sopra indicate.
- 2) Per gli A.T. B/SU e C/S, lo standard monetizzato in quanto non ceduto al loro interno, corrisponde allo standard FVCA di cui all'A.T. C/S①/A3① acquisito al patrimonio comunale ma non ancora vincolato.
- 3) Gli A.T. C① (in parte), C②, C⑥ (solo ambito F), C⑦, e C⑧ (in parte) sono interessati dagli ambiti agricoli individuati dal P.P.R. ai sensi dell'art. 43.2 L.R. n°. 12/2005, e contribuiscono pertanto al "Fondo aree verdi" di cui alla D.G.R. 11297/10.

- AMBITI D – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- D① - Ambito di via Michelangelo
L'Ambito si propone prioritariamente l'ampliamento delle funzioni produttive esistenti nel lotto confinante. Dovrà comunque essere prevista una fascia di salvaguardia ambientale e clima acustico (art.11) in funzione delle attività residenziali esistenti al contorno.
L'insediamento si colloca in classe 1 di fattibilità geologica.

- AMBITI DI TIPO V

- V① - Tangenziale di Como
L'intervento è previsto dal progetto preliminare del Sistema Viabilistico Pedemontano e non è stato

confermato dal progetto definitivo.

Il vincolo di cui al Progetto Preliminare decadrà se non rinnovato il 30 ottobre 2011. Qualora l'intervento fosse eseguito dovrà adempiere a tutte le prescrizioni fatte dal C.I.P.E. in sede di approvazione.

D. Lgs n° 42/2004

Essendo gli Ambiti C², C³, C⁴, C⁵, C/S¹, C/S² e C/S³ soggetti alla tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (150 mt. per parte) di cui all'art. 142.c del D. Lgs n°. 42/2004, gli interventi sono subordinati all'Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs n°. 42 /2004.

- NB. Oltre gli Ambiti di Trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli ambiti interessati da interventi in zona A e B aventi le seguenti caratteristiche:
- ZONE A Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 44)
 - ZONE B Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 47.
 - ZONE B/SU Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 50.
 - ZONE B/D Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 51.

Art. 30 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli Ambiti di Riqualificazione perseguono l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio in attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Rapporto Ambientale ed in attuazione del precedente art. 22.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui All. n°. 1d - Doc. n°. 1 – G valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione urbana e ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili attraverso specifici Documenti di Inquadramento (art.2 delle presenti norme) .

Nelle schede di cui all'All. n°. 1 alle presenti N.T.A. del D.d.P. relativi agli Ambiti di Trasformazione sono elencati gli Ambiti di Riqualificazione che li interessano.

1) MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI A1, A2 e A3 (ARTT. 44, 45 e 46 – N.T.A. – P.d.R.):

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 44, 45 e 46).

A - DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI

Il P.G.T. attraverso quest'Ambito di Riqualificazione persegue la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico, artistico, storico ed ambientale nell'ambito del territorio comunale. A tal fine tutela i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici che documentano un costume edilizio altamente qualificato.

Il P.G.T. persegue inoltre il recupero, ad usi compatibili con la tipologia edilizia e con la destinazione di zona, degli edifici degradati e/o abbandonati.

Gli ambiti A, sono da considerare come aree di intervento unitario e la presente Normativa con la relativa cartografia ha la finalità di favorire:

1. il censimento dei valori storico-ambientali e degli elementi architettonici di particolare rilievo;
2. la classificazione degli edifici secondo la loro rilevanza architettonico-ambientale e le loro categorie tipologiche;
3. l'individuazione di spazi ed elementi da assoggettare a particolari vincoli di tutela;
4. l'analisi delle singole funzioni, e la verifica del loro grado di compatibilità;
5. l'indicazione degli interventi urbanistico-edilizi più idonei e le modalità di intervento;
6. la dotazione di aree pubbliche, possibilmente promuovendone il miglioramento qualitativo e l'ampliamento.

B - TUTELA DEI VALORI STORICO – AMBIENTALI

Il P.G.T. perimetra quali ambiti A di cui al D.M. 1444/68, quegli agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi esistenti al 1888. Alcuni di questi agglomerati sono invece compresi dal P.G.T. in ambiti F, F* e F3 .

Gli organismi edilizi con le rispettive aree di pertinenza classificati come di tipo “A” secondo quanto previsto dagli allegati di cui al comma 2 delle N.T.R. costituiscono i beni storici meritevoli di salvaguardia, restauro e conservazione.

Le tavole del Piano individuano altresì ,secondo la legislazione vigente, i Beni monumentali e le zone di interesse ambientale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere alla eventuale integrazione dell'elenco dei beni storici, vie, piazze e zone ambientalmente meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione.

Per le opere da eseguirsi in immobili o zone sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004, l'autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali. Per le opere da eseguirsi in immobili o in zone non sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs n°. 42/2004, si applicano le disposizioni cui agli artt. 35 – 39 del P.P.R. per l'esame paesistico dei loro progetti.

L'ambito A si suddivide in: ambito A1, ambito A2 e ambito A3.

Gli ambiti A1 comprendono i nuclei storici di Tavernerio con San Fermo, Solzago con Caslascio e Casina, Ponzate con Chiassino, Rovascio e Urigo con Crotto Urigo.

Gli ambiti A2 comprendono le ville storiche : Casartelli, Crivelli e Casina.

Gli ambiti A3 comprendono i nuclei di carattere storico ed ambientale esterni e di impianto rurale di Nisiate, Fontana Sotto e Gilasca, Cascina Merigetto, Cascina Ranzarotto, Cascina Costantina, Cascina S. Bartolomeo e Cascina Cà Franca.

Gli edifici compresi negli ambiti A1, A2 e A3 sono distinti ed appositamente individuati nell'azonamento del Piano delle Regole e negli allegati al presente Ambito di Riquilificazione.

Le pertinenze a parco di valore ambientale degli ambiti A1, A2 e A3 (Villa dei Pini) individuati nella planimetria di cui agli allegati al successivo comma 2, rivestono valore ambientale e sono assimilati per gli interventi ammessi sulle aree a parco a quelli degli ambiti A2 .

C - NORME TECNICHE DI RECUPERO (N.T.R.)

Comma 1- AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano gli insediamenti del P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale, qualificate come zone di recupero ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali zone corrispondono agli insediamenti esistenti al 1888, di tipo A di cui ai Centri storici e di cui ai nuclei rurali di antica formazione (art. 44), di tipo A2 Ville storiche (art. 45), A3 Insediamenti rurali di valore storico e non (art. 46), appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del Piano delle Regole del P.G.T. e di cui agli edifici e/o insediamenti F di valore storico/ambientale, individuati e/o non individuati dal P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 42 e 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo comma 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12.

Comma 2- ALLEGATI

All. n° 2a - Catasto Teresiano 1721

All. n° 2b - Cessato Catasto 1857

All. n° 2c - Aggiornamenti 1898

All. n° 2a2.1-a - Stato di conservazione edifici

scala 1:1000

All. n° 2a2.1-b - Stato di conservazione edifici

scala 1:1000

All. n° 2b2.1-a	- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.1-ab	- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2c2.1-a	- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2c2.1-b	- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d2.1-a	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2d2.1-b	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2e2.1-a	- Tipologie edilizie	scala 1:1000
All. n° 2e2.1-b	- Tipologie edilizie	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-a	- Nucleo storico di Tavernerio – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-b	- Nucleo storico di Solzago – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-c	- Nucleo storico di Ponzate – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-d	- Le cascine pedemontane – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-e	- Urago e Crotto di Urago – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2f2.1-f	- Rovascio, Ca Franca e C.n S. Bartolomeo – Modalità di intervento degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2g2	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:1000
All. n° 2h2	- Documentazione fotografica	

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

Comma 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A appositamente individuate sulla tavola dell'Azionamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per le singole zone dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art. 44.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole **ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.**

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica **già individuati e per quelli** proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui agli artt. 3 e 5a delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art. 35 delle N.T.A. del D.d.P..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13 delle presenti norme e dell'art. 35 delle N.T.A. del D.d.P..

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

Comma 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia nelle Zone A è pari a quella esistente, così come calcolata all'art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno della zona A.

Per essi valgono gli indici di cui all' art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di zona.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo-morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di zona.

Comma 5 - CARATTERIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si tratta di insediamenti di impianto storico costituiti da nuclei compatti e omogenei caratterizzati dalla prevalenza di edifici del tipo a corte la cui disposizione è definita da una strada (percorso matrice come nel nucleo di Tavernerio centro, Urago) o da una maglia di percorsi di impianto pianificato cardo-decumanico (Ponzate, Gilasca) da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti. Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. In alcuni casi ogni corte è accessibile attraverso un'altra con percorsi pedonali interni. Qualificante è l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.).

La caratteristica tipologica del tessuto urbano è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case; separate dalla strada pubblica si differenziano, spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. anche nella loro destinazione d'uso assolvendo funzioni sia collettive che private.

Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada ma definisce lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. la cui caratterizzazione è data dal rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne.

Nei nuclei minori adagiati su un pendio o attestati su di un terrazzo (Gilasca, Ponzate) la loro collocazione segue la morfologia delle linee di pendenza laddove queste formano dei promontori, fasce di terrazzo o pendii poco acclivi in modo da sfruttare meglio l'esposizione climatica, le caratteristiche di difendibilità e di estensione piana. L'edificato all'interno dei nuclei si dispone o a piani sfalsati, dove la disponibilità dei terreni piani è maggiore, o a disposizione più libera ma sempre allineata sui percorsi paralleli alle linee di pendenza. L'edificio religioso (Ponzate, Solzago, Tavernerio) risulta eccentrico al nucleo compatto dell'edificato per ragioni dipendenti dalla sua non contemporaneità con la formazione del nucleo originale. Il nucleo è sempre connesso con un sistema di terrazzamenti per la coltivazione del versante.

Modalità delle trasformazioni

Dovrà essere conservato l'assetto urbanistico del tessuto nei suoi rapporti fra organismi edilizi

con il loro disporsi lungo la strada e l'eventuale loro gerarchia (tipi di base e specialistici, edifici nodali e non), fra organismi edilizi e spazi pubblici, fra spazi coperti e scoperti, reticolo viario ed allineamenti, rapporti fra spazi liberi e volumi.

In particolare dovranno essere conservati il reticolo viario, gli spazi pubblici e privati inedificati.

Dovranno essere conservati e recuperati gli elementi urbanistici caratterizzanti: rapporti fra spazi pubblici (strade e piazze) e spazi delle corti compresi gli spazi di collegamento (androni); la caratterizzazione degli edifici specialistici, edifici nodali, il susseguirsi ed i rapporti fra i tipi edilizi nel rapporto con i percorsi matrice nonché il rapporto con i terrazzamenti e gli altri elementi del paesaggio.

- Negli interventi edilizi su edifici e relative aree di pertinenza si dovrà pertanto : mantenere lo skyline o profilo architettonico del nucleo, evitando di introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze e volumi.
- Le cortine edilizie devono essere mantenute sui fili stradali esistenti al fine della conservazione delle attuali linee di edificazione, degli assi stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dal confine.
- Si dovrà perseguire la costituzione attraverso i cortili, ove possibile, di un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle sede veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali, mantenendo gli eventuali passaggi esistenti.
- Devono restare inedificati fuori terra gli spazi liberi quali cortili, giardini, orti, ecc., pertanto le autorimesse realizzabili sulla base della Legge n. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, devono essere interrate.
- Devono essere conservati i caratteristici muri delimitanti spazi e vie; per gli accessi ai cortili ed alle aree di pertinenza non si deve procedere ad alcun arretramento rispetto agli allineamenti esistenti.
- Eventuali nuovi spazi pubblici o privati risultanti da demolizioni consentite, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare, di norma, soluzioni di continuità incompatibili con lo stesso. Qualora tali spazi siano destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista, con muri di pietra, alberature, siepi, ecc.
- Al fine di un coerente sviluppo del tipo edilizio gli accessori esistenti ed individuati nella tavola della tipologia edilizia possono essere demoliti e ricostruiti con trasposizione nell'ambito dell'organismo edilizio e nell'ambito del volume esistente, anche accorpandoli, purchè armonicamente inseriti nel tipo edilizio dell'organismo cui appartengono.

E' da tutelare il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale, nel quale si inserisce non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico ma come organismo urbano strutturante. Deve pertanto essere conservato il sistema edilizio e le caratteristiche di uso degli spazi pubblici. Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite dall'art. 44.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Comma 6- TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Gli schemi compositivi si caratterizzano per i seguenti componenti edilizi:

- Le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- Le relazioni spaziali e distributive ;
- Gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- Le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- Le pertinenze a giardino;
- I singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi sono relativi sia all'epoca dell'impianto, sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell'originario complesso.

Le tipologie edilizie di cui all'art. 18 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono più precisamente in:

Casa a schiera (2.4.1):

caratterizzate da:

1. L'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

Case a corte (2.4.2):

caratterizzate da

1. Ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
3. Spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
4. I vari piani dell'edificio;
5. Corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

Casa in linea, "Casamento" (2.4.3):

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 distribuzione verticale.

Casa a torre (2.4.4):

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 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.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie di cui sopra, sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

1. Portale, scala, spazio distributore;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
4. La tradizionale tecnologia costruttiva;
5. Volume e forma compatta;
6. La pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;
7. Le aperture del prospetto.

Villa, Villino (2.4.5):

distinti in:

- Villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
- Villino borghese otto-novecentesco.

caratterizzati da

1. Viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore;
3. Spazio distributore e spazio distribuito;
4. La gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
5. La gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
6. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
7. Il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
8. Gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Tipo specialistico e di uso pubblico (2.4.6):

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, ecc. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

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 una variante alla originaria tipologia né un nuovo tipo;
- aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenze 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.

Opere di consolidamento e rinnovo, ripristino, sostituzione

Fermo restando le definizioni degli interventi di cui al precedente art, 17:

- le opere di consolidamento e rinnovo dovranno assicurare continuità nel tempo dei componenti edilizi sopra definiti;
- le opere di ripristino dovranno riprodurre con le medesime tecniche e materiali i componenti edilizi sopra definiti;
- le opere di sostituzione potranno sostituire con tecniche e materiali attuali i componenti edilizi sopra definiti.

Comma 7- STANDARDS E PARCHEGGI PRIVATI

STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni delle zone "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.d.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dal sopracitato art. 55.

Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio privato l'operatore può produrre la polizza fideiussoria di cui all'art. 7 per la realizzazione dei parcheggi privati.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio dei Centri Storici.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art.7 delle presenti norme.

Comma 8-ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE,PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. Per le zone di recupero, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Facciate e Piano del colore
Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.
- b) Balconi e ballatoi
Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.
Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.
- c) Portoni e cancelli
Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.
Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.
- d) Scale esterne
Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.
In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.
- e) Insegne
Le insegne devono essere contenute nella vetrina o nella porta-vetrina. Ogni altro genere di insegna o segnalazione può essere realizzata solo previo accordo specifico con l'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione competente.
Sugli immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960) che non presentano particolari caratteristiche architettoniche da tutelare, le insegne possono essere posizionate anche al di fuori dagli appositi spazi previsti nella vetrina o nella porta- vetrina, purché le stesse non contrastino con gli elementi compositivi della facciata.
- f) Altezza in gronda.
Fatti salvi eventuali ripristini delle caratteristiche storico architettoniche originarie per gli edifici di tipo A e B si devono mantenere le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda.
Il recupero dei fabbricati residenziali o ex-rurali esistenti in ambito centro storico, con gradi d'intervento superiori diversi dal tipo A a quelli sopra indicati, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, può essere effettuato modificando le linee esterne di colmo e di gronda in elevazione, al fine di uniformarsi alle linee degli edifici confinanti, attraverso un permesso edilizio convenzionato e/o P.A. così come previsto dal successivo art.46.
- g) Prospetti
Esclusi gli edifici di tipo C e fermo restando quanto disposto dall'art. 46 e dal successivo punto i) per la conservazione degli elementi stilistici e/o decorazioni che costituiscono significativa testimonianza storica, deve essere garantito il mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali. Nei casi in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costanti presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento o, in loro assenza, nelle costanti degli edifici di antica formazione compresi nell'ambito come indicato nel Repertorio degli interventi di recupero.
Non sono ammessi, anche per il grado C, la formazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per la formazione di portico con soprastante loggia coperta, all'interno di edifici di tipo a corte e negli edifici indipendenti se estesa in entrambi i casi all'edificio per la parte prospettante sulla corte o le cui unità abitative abbiano accesso dalla loggia, nel rispetto di quanto disposto dall'art.46. Non sono altresì ammessi la chiusura di logge e portici di cui il P.G.T. prevede la puntuale conservazione indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole delle modalità di intervento. Non è ammessa la formazione di nuovi corpi scala esterni alle costruzioni fatto salvo il ripristino o la nuova formazione delle scale di tipo tradizionale di collegamento ai ballatoi.
- h) Accessi del singolo alloggio sulla strada, vetrine
Salvo quanto eventualmente previsto nella pianificazione attuativa, non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada. I nuovi accessi devono sempre collocarsi all'interno della corte; rimane comunque sempre fatta salva la possibilità di realizzare nuovi accessi pedonali su strada se provvista di marciapiede, nel rispetto dell'ordine architettonico della facciata dell'edificio.
I nuovi accessi agli alloggi dalla strada potranno essere ammessi solo per motivate esigenze funzionali a condizione che siano previste nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi originari compositivi dell'edificio o della corte in cui risulta inserito nel rispetto dei diritti di terzi.
- i) Balconi e ballatoi
Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o quando non fosse possibile tecnicamente la soluzione in pietra, in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.
Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.
- l) Portoni e cancelli
Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.
Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.
- m) Scale esterne
Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.
In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.
- n) Particolari decorativi.
Salvo il grado B2 e C i particolari decorativi esistenti devono essere conservati o ripristinati (bassorilievi, edicole sacre, affreschi, modanature e decorazioni, torrette, particolarità costruttive). Identiche modalità di recupero devono essere applicate per eventuali elementi d'uso come: lavatoi, pozzi o fontane. Le tavole delle modalità di intervento indicano con apposita simbologia grafica le facciate degli edifici interessate da apparati decorativi di cui deve essere garantita la conservazione ed il restauro.
- o) Pavimentazioni esterne.
Le pavimentazioni esterne devono essere recuperate e/o completate con materiali tradizionali: ciottoli, mattoni, medoni, in cotto o in pietra e cubetti di porfido: non sono ammesse pavimentazioni dei cortili e dei percorsi interni in conglomerato bituminoso o materiali cementizi, fatto salvo per gli immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960), che non presentano particolari caratteristiche da tutelare.
- p) Recinzioni.
Le recinzioni di antica formazione devono essere conservate e ripristinate se degradate, eventuali nuove recinzioni devono essere

costituite da basamenti non più alti di 50 cm. e da inferriate di semplice disegno non più alte di cm. 150, è consentita l'utilizzazione di siepi.

Salvo il caso dei P.R. sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione dei cortili. Nuove recinzioni di giardini possono essere realizzate unicamente con siepi, eventualmente includenti reti di rinforzo.

q) Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli.

Mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente: dove questo sia stato alterato è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle costanti morfologiche tipiche dell'ambito A.

I materiali delle coperture dovranno essere costituiti da coppi e da tegole tipo portoghesi. Solo gli elementi architettonici, quali ad esempio gli abbaini, possono essere previsti in rame.

r) Sottotetti.

E' consentito adibire i sottotetti a funzioni residenziali o accessorie purché vengano garantite obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

Per il grado di intervento A e B devono essere mantenute le attuali altezze in gronda ed in colmo, senza in particolare alterare l'andamento dei fili di gronda, salvo quanto disposto per gli edifici B dall'art.46.

Non deve essere alterata la continuità dell'andamento delle falde di copertura.

Le finestre sia verticali che in falda devono avere dimensioni e ritmi in sintonia con quelli ricorrenti nell'edificio. Se in falda devono essere tipo "Velux" con la parte visibile esterna con colori assimilabili a quelli della copertura o delle lattonerie della stessa. E' vietata la realizzazione di abbaini, nonché la formazione di balconi, ad eccezione degli abbaini che non costituiranno maggior volume, purché rispettino le caratteristiche architettoniche di seguito riportate: a due falde, con larghezza max cm. 120, altezza max al colmo cm. 150 e ai lati di cm. 80. Gli abbaini dovranno essere realizzati in allineamento alle sottostanti aperture e distribuiti in modo armonico nel sottotetto nel rispetto delle distanze stabiliti dal Codice Civile. Gli stessi potranno essere previsti sia sul fronte del fabbricato che arretrati rispetto allo stesso purché contenuti per la loro maggior altezza nella linea di colmo, prevedendo in tal caso di ridurli in modo proporzionale nelle loro altezze.

Quando non fosse possibile l'integrazione edilizia di cui all'art. 46.7.le 1), è consentita all'interno dei cortili la realizzazione di terrazzini in falda a condizione che siano interamente contenuti nella stessa, anche per quanto riguarda il parapetto.

s) Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi di cui si prevede la conservazione

Per gli edifici classificati con il grado A e B nel caso in cui si ritenga che le condizioni statiche e strutturali dell'edificio impediscano il mantenimento o il consolidamento delle parti che devono essere conservate, dopo debito sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile presentare una domanda di demolizione e ricostruzione. Tale domanda deve contenere oltre agli elaborati documentativi e di progetto, una relazione di accertamento delle deficienze statiche e strutturali riscontrate, sottoscritta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti.

La domanda di demolizione e ricostruzione è sottoposta al parere della Commissione competente. L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno può condurre o richiedere ulteriori accertamenti e può disporre che venga svolta una controperizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato.

Nel caso di accoglimento della domanda il rilascio dell/i permessi di costruire relativi deve: garantire per quanto riguarda la demolizione, la stabilità e l'utilizzazione delle restanti parti dell'edificio non interessate dalla domanda; riproporre per quanto riguarda la ricostruzione, gli elementi tipologici formali originari della parte di edificio sostituita. Nel caso in cui lo stato di compromissione della parte oggetto di demolizione sia attribuibile a danneggiamenti o ad interventi impropri attribuibili per causa o responsabilità al proprietario dell'immobile o all'impresa esecutrice dei lavori, la ricostruzione deve rispettare un indice fondiario pari al 50% di quello preesistente, altezza e superficie coperta non superiore a quella preesistente.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

Nel territorio ricompreso nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro ogni intervento edificatorio o di trasformazione nell'uso del territorio deve attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C.

t) Arredo urbano

Gli interventi di arredo urbano devono privilegiare gli interventi strutturali, di riqualificazione delle piazze e delle vie principali, di manutenzione e costruzione di nuovi marciapiedi, in quanto interventi necessari per dare un volto efficiente a tutto il centro storico."

e) sono vietate le insegne luminose a luce diretta (illuminazione interna) mentre sono ammesse solo insegne a illuminazione a luce indiretta (punto luce distante).

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

Comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A.:

a - I Piani Gli interventi di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

c - Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garage, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

d - gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed, in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art. 44 -N.T.A.-P.d.R.)

Comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole

- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole

allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e del comma 12 delle presenti norme).

Comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente comma 1.

Comma 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto esteso all'intero edificio

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

- Documentazione di progetto dell'unità o delle unità edilizie dell'intervento

b.1) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

- relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b.2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- b.3) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- b.4) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- b.5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- b.6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- b.7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- b.8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- b.9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- b.10) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

Comma 13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti al comma 6 che precede, avranno i contenuti di cui al successivo art. 35 ed i seguenti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6,6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scapito degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 44.9 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

Comma 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in zona

A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in zona A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

2) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi" e "Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche" attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. 1d – Doc. 1G – Azioni per la sostenibilità ambientale.

- Il Paesaggio

Il Comune di Tavernerio è compreso dal P.P.R. nell'unità Tipologica di Paesaggio della Fascia prealpina (Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali) e della Fascia Collinare (Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche).

Gli Ambiti comprendono diversi ecosistemi, corrispondenti a tipologie ambientali diverse anche se fra di loro interconnesse: sono tipologie geologiche, geomorfologiche, naturalistiche, estetiche ed antropiche. Queste ultime hanno assunto nel corso dei secoli valenze architettoniche, tecniche, culturali e storiche.

Il P.T.C.P. caratterizza a sua volta queste Unità Tipologiche, nelle seguenti Unità Tipologiche di Paesaggio: a nord l'U.T. delle Sponde orientali del Lago di Como; al centro l'U.T. del Balcone Lombardo; a sud l'U.T. degli Ambiti Pedemontani.


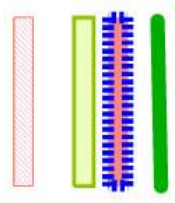
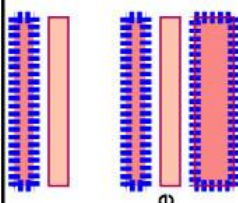
Il P.G.T. a sua volta definisce degli Insiemi paesaggistici relativi ad Ambiti territoriali particolarmente significativi dal punto di vista paesaggistico – territoriale, quali:

- l'A.R. n°. 1 - Ambiti A1, A2 e A3
- l'A.R. n°. 3 - Parco della Valle del torrente Cosia
- l'A.R. n°. 4a - Parco delle Cascine Pedemontane
- l'A.R. n°. 4b – Parco urbano del Monte Orfano.

Le U.T. di paesaggio e gli Insiemi Paesaggistici comprendono diversi Elementi del Paesaggio così come definiti dalla D.G.R. n°. 2727/2011

TAVERNERIO - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO - D.G.R. 2727 del 22/12/2011

di cui alle schede del D.G.R. 2727/2011

Elementi costitutivi del paesaggio	Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico	
<p>1. Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico</p> <p>1.1 - Emergenze geologiche</p> <p>1.2 - Vette, crinali, sommità, ecc.</p> <p>1.5 - Versanti</p> <p>1.7 - Zone umide</p> <p>1.8 - Corsi d'acqua</p> <p>1.10-Boschi</p>	<p>1.1 Monte Boletto, Monte Orfano, cordoni morenici e orti di terrazzo</p> <p>1.1 Valle di Albese (aree con fenomeni carsici) A3.16 Ptop</p> <p>1.1 Monte Orfano (area con rocce Montonate)</p> <p>1.2 Monte Boletto, Montorfano, Ponzate, Baita Fabrizi e Punti panoramici</p> <p>1.6 Monte Boletto, Montorfano</p> <p>1.7 Stagni e del Campasc, laghetto bozz (loc. Urago)</p> <p>1.8 Torrente Cosia, sorgente Pissodoca, torrenti Valle di Ponzate, Val Piattellina, Valle di Sozago, Valle di Tavernerio</p> <p>1.10 Boschi</p>	
<p>2. Elementi costitutivi del settore antropico</p> <p>2.1 - infrastrutture, viabilità e rete idrografica artificiale</p> <p>2.1.1 - Viabilità storica</p> <p>2.1.3 - Opere d'arte territoriali</p> <p>2.2.6 - Pascolo, maggese, prato coltivato</p> <p>2.2.7 - Giardini e verde urbano</p> <p>2.2.8 - Filari e monumenti naturali</p> <p>2.3 - Sistemi insediativi localizzazione orografica</p> <p>2.3.1 - Insediamenti di versante</p> <p>2.3.3 - Insediamenti di fondovalle</p>	<p>2.1 Tracciati esistenti al 1721 e al 1888</p> <p>2.1 Ponti, passerelle, arginature dei corsi d'acqua</p> <p>2.2.6 Seminativi, prati permanenti (F3 - di tutela ambientale)</p> <p>2.2.7 Parchi, giardini pubblici, ville,</p> <p>2.2.8 Viali alberati, architetture vegetali, roccoli</p> <p>2.3 Centri storici</p> <p>2.3 urbanizzato</p>	
<p>2.3 - prevalenza o ripetizione del tipo edilizi</p> <p>2.3.6 - Insediamenti con case isolate</p> <p>2.3.7 - Insediamenti con case a schiera</p> <p>2.3.8 - Insediamenti con case a corte</p> <p>2.3.9 - Borgo, villaggio</p>	<p>2.3 Nuclei sparsi di rilevanza storica</p> <p>2.3 Urbanizzato</p> <p>2.3 Centri storici</p> <p>2.3 Centro storico di Tavernerio (Villa Bossi già Lambertenghi e sedime Castello di Tavernerio)</p>	

Queste tipologie e quindi gli atti costitutivi del paesaggio, vanno riconosciuti e valorizzati anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Per quanto attiene al paesaggio, così come definito dall'art. 11 del P.T.C.P. di Como ed all'ambiente in generale, su tutto il territorio comunale valgono le descrizioni e le prescrizioni di cui

- alla Carta dei Beni paesaggistici (All. n° 4 – Doc. 1B), alla Carta del Paesaggio di cui all'All. n° 1 al Doc. n°3-C
- Elementi costitutivi fondamentali e Zone Tampone (Ambiti di Rete) di cui al P.T.C.P. di Como (agli artt. 11-17 delle N.d.A.) di cui alla Rete Ecologica.

- **La Rete ecologica**

La Rete Ecologica Regionale di cui alla D.G.R. n° 10962 del 30 dicembre 2009 interessa il territorio comunale di Tavernerio, in connessione con i Comuni limitrofi, con

- la Valle del Torrente Cosia quale Elemento di 2° livello della Rete Ecologica Regionale ad interessare i Comuni ad est di Como ed a ovest di Albese con Cassano;
- i Varchi di connessione con il S.I.C. di Montorfano ed il P.L.I.S. della Brughiera.

La Rete Ecologica Regionale è recepita da quella provinciale e da quella comunale.

La rete ecologica di cui all'art.11 delle N.d.A. e di cui alla Tav. "La Rete Ecologica – n°A4" del P.T.C.P. è composta da:

- dagli elementi costitutivi fondamentali
 - Ambiti di massima naturalità (MNA)
 - Aree sorgenti di Biodiversità di primo livello (CAP)
 - Aree sorgenti di Biodiversità di secondo livello (CAS)
 - Corridoi ecologici di primo livello (ECP)
 - Stepping Stones (STS)
 - Zone tampone di 1° livello BZ-P
 - Zone tampone di 2° livello BZS

Per la realizzazione e per l'integrazione della rete ecologica provinciale, all'interno ed all'esterno del T.U.C. il P.G.T. propone la salvaguardia e la formazione di:

- Parco delle Cascine Pedemontane come meglio indicato al punto 4)

– **le aree classificate dal P.G.T. come F3 di tutela ambientale e F4 boschi**

- Presidi ecologici interni agli Ambiti comprendenti zone F, E2 ed F3 e/o da realizzare nello schema insediativo del Quartiere Giardino proposto dal D.d.P.
- Passaggio ecologico sulla S.P. n° 342.

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

Il P.G.T. conferma la proposta di individuazione di tre aree perimetrare quali varchi di connessione ecologica intercomunale che potranno essere inserite nelle istituendo Aree Protette di seguito elencate:

- **Parco del Montorfano** – Il Parco del Monte Orfano si propone anche come connessione tra il S.I.C. Lago di Montorfano ed il futuro P.L.I.S. del Torrente Cosia in territorio di Tavernerio.

Il Parco Monte Orfano comprende:

- Aree di boschi (F4);
- percorsi di interesse paesistico,ciclabili e/o rurali;

per le quali aree e/o percorsi valgono le rispettive prescrizioni e gli indirizzi generali di cui al Piano di Gestione della Riserva Naturale e S.I.C. Lago di Montorfano.

Le singole aree sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili, favorendone la fruizione.

- **Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del torrente Cosia** – le aree interessate, di cui all'Ambito di Riqualificazione n. 3, sono localizzate lungo il torrente Cosia, si tratta di un'area verde di grandi dimensioni collocata al centro della cintura urbana di Tavernerio,

e conferma anche

- **Parco delle Cascine Pedemontane** – le aree interessate di cui all'Ambito di Riqualificazione n. 4, sono la zona terrazzata a monte degli abitati del comune di Tavernerio, sino ad una quota di 600 m s.l.m.

Il parco della Brughiera assume un ruolo fondamentale anche nell'integrazione del sistema delle aree protette della zona Milano nord, sia per la funzione di connessione che per il collegamento con gli ambiti forestali delle Prealpi.

Sono infatti previsti collegamenti con le aree protette attigue (Parco Regionale Spina Verde, della Valle del Lambro, delle Groane e Parco Sovracomunale del Lura) e normate attraverso il Piano Territoriale del Parco.

La costituzione del Parco può costituire senz'altro un'occasione per la definizione di un regime di tutela equilibrato ed omogeneo che coinvolge anche il comune di Tavernerio.

Ad integrazione della rete ecologica provinciale, il P.G.T. propone la salvaguardia e la formazione di una rete ecologica comunale di secondo livello composta da:

- parchi urbani
- aree di riequilibrio ecologico all'interno del T.U.C.
- le aree umide poste nel corridoio ecologico di connessione tra il SIC ed il futuro PLIS ed in località Urago
- corridoi fluviali corrispondenti al reticolo idrico minore
- passaggi ecologici (G5)

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi ecologici (G5) di cui all'art. 61 delle presenti norme per il superamento in sottopasso e/o sovrappasso delle infrastrutture interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

All'interno delle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale e comunale valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C.P.

3) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PARCO DELLA VALLE DEL TORRENTE COSIA

L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale" attraverso la salvaguardia di due "luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica".

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco della Valle del Torrente Cosia di cui alla Rete ecologica ed agli insediamenti storici rurali, comprende:

- il territorio boscato
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali
- il reticolo idrico
- l'insediamento C/S[Ⓢ] di Cascina S. Bartolomeo

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili e per promuoverne la sua fruizione, attraverso la percorribilità dei sentieri ed attività di tempo libero e di educazione ambientale promosse all'interno dell'Ambito.

Descrizione

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco della Valle del torrente Cosia comprende l'Ambito territoriale coinvolto dal progetto sovracomunale per l'istituzione di un P.L.I.S.

Obiettivo

La formazione del Parco della Valle del Cosia si propone di:

- salvaguardare le zone di maggior valore ambientale
- impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici).
 - vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- potenziare la fruibilità degli spazi boscati per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di zone comprese nell'ambito del Parco.
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva

4a) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PARCO DELLE CASCINE PEDEMONTANE

L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale" attraverso la salvaguardia di due "luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica".

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco delle Cascine Pedemontane di cui alla Rete ecologica ed agli

insediamenti storici rurali, comprende:

- il territorio agricolo e boscato, montano;
- gli insediamenti storici rurali;
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali;
- il reticolo idrico;
- l'Ambito di Trasformazione C/S②,

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse, se compatibili, e per promuoverne la sua fruizione, attraverso la percorribilità dei sentieri ed attività di tempo libero e di educazione ambientale promosse all'interno dell'Ambito.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco delle Cascine comprende la parte del territorio montano di Tavernerio.

Obiettivo

La formazione del Parco delle Cascine si propone di:

- salvaguardare le aree agricole per il riequilibrio storico ed ambientale.
- salvaguardare le zone di maggior valore ambientale.
- preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo di attività agricole e boschive nel rispetto delle valenze ambientali esistenti.
- impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici).
- vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- incentivare l'agricoltura e le colture agroalimentari compatibili con le attività di ricerca e di educazione ambientale e promuovere nuove attività quali l'agriturismo connesso con il recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di interesse storico.
- impedire le attività di pascolo.
- potenziare la fruibilità degli spazi rurali e montani per fini di tempo libero e sportivi, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di zone comprese nell'ambito del Parco.
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva.
- impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di zona per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole.

4b) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PARCO MONTE ORFANO

L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale" attraverso la salvaguardia di due "luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica".

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Monte Orfano è relativo al Monte omonimo ed alle aree boscate ed alle aree agricole che si sviluppano lungo il confine sud e che sono escluse dal S.I.C. Lago di Montorfano.

Il Documento di Piano fa proprie le indicazioni del Piano di Gestione del SIC Lago di Montorfano di salvaguardia delle aree esterne al S.I.C. ma limitrofe, prevedendo la formazione del Parco del Monte Orfano in quanto fascia boscata non interessata da trasformazioni antropiche ed in quanto fascia tampone rispetto ai territori boscati del S.I.C., riducendo la possibilità di interferenza tra la presenza dell'uomo con le specie di mammiferi rilevate e più vulnerabili.

Il Parco del Monte Orfano in ampliamento dell'omologo Parco di Montorfano, si propone come già detto (A.R. n°. 2) come connessione tra il S.I.C. Lago di Montorfano ed il futuro P.L.I.S. del Torrente Cosia.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco Monte Orfano comprende la parte collinare del territorio di Tavernerio a confine con Montorfano, escluso dal S.I.C.

Obiettivo

La formazione del Parco Monte Orfano si propone l'attuazione dei seguenti indirizzi se ed in quanto non in contrasto con i disposti normativi del Piano di Gestione del S.I.C. che risultano prescrittivi anche per queste aree di interesse per il suo ampliamento:

- a. la conservazione e lo sviluppo dei valori naturalistici, paesistici e culturali legati al bosco (filari, ciglioni, ecc);
- b. la conservazione della biodiversità attraverso la tutela delle essenze arboree di rilevanza ambientale;
- c. la salvaguardia delle aree boscate esistenti nonché delle aree con destinazione agricolo-boschiva;
- d. la salvaguardia delle attività agroproduttive;
- e. la salvaguardia delle caratteristiche geomorfologiche (ciglioni) del terreno intese come fattori connotativi del paesaggio, con tutela specifica dell'assetto idrogeologico;
- f. la sensibilizzazione ai temi ed alle opzioni dello sviluppo sostenibile attraverso l'informazione, attività didattiche e di sperimentazione in materia di gestione ambientale

La formazione del Parco dovrà inoltre:

- potenziare la fruibilità degli spazi boschivi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco;
- garantire alcuni corridoi ecologici (G5) e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva;
- impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole;
- migliorare la sentieristica esistente sia come collegamento che come sedime, per favorire la fruibilità del Parco;
- valorizzare le preesistenze archeologiche e storiche del Castello.

5) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI DI CONNESSIONE DEI CENTRI URBANI

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Protezione dell'atmosfera", attraverso la salvaguardia degli elementi di naturalità all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed attraverso la promozione della mobilità sostenibile al fine di migliorare la qualità dell'aria ed il clima acustico.

L'Ambito comprende le varie tipologie di verde, pubblico e privato e la rete dei percorsi ciclopedonali, compresa la direttissima ecologica Tavernerio – Como, che segue il vecchio tracciato del tram ed attraversa il Ponte dei Bottini.

Le aree verdi esistenti vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di una grande Città Giardino e per far emergere un'immagine verde di Tavernerio.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopedonali di cui all'art. 61 delle N.T.A.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici /privati) (a)
Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).
Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.
- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b)
Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco/giardino urbano (c)
(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.
Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.
In questa tipologia rientrano gli "orti e giardini" quando sono relativi ai terrazzamenti delle originarie coltivazioni agrarie.
- Alberature stradali (d)
(filari e quinte ornamentali)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- Aree d'igiene urbana (f)

La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo e gli orti giardini di cui al successivo art. 52.

- boschi (i) di cui al successivo art. 55 delle presenti norme.

- percorsi ciclopedonali (l) di progetto e di rilevanza paesistica di cui all'All. n°.2 del Doc.1B e di cui all'All.n°.1d del Doc.1G.

Gli interventi nelle zone A, BV, F dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale", e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per far emergere un'immagine verde di Tavernerio.

Le fasce di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 e gli interventi di tutela e sviluppo del verde di cui all'art. 24 verranno realizzati in attuazione delle tipologie di cui al presente Ambito di Riquilificazione e del Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale del Documento Tecnico 2 del P.T.C.P.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria di cui il sopracitato progetto esecutivo di "Riquilificazione ambientale" è il primo importante capitolo.

Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse **nella Riserva Naturale Lago di Montorfano, privilegiando comunque le essenze autoctone. nel Parco.**

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopedonali di cui all'art. n°. 59 – N.T.A.

6) **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: CONI OTTICI**

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale".

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

Essi corrispondono alle fasce di interesse paesistico di cui all'art. 21 delle N.d.A. del P.T.C.P. ed ai punti visuali di cui all'art. 33 del P.T.C. così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento.

7) **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: SISTEMA DELLE ATTREZZATURE CIVICHE, SCOLASTICHE, SPORTIVE E DI TEMPO LIBERO**

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppi e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'Ambito comprende le attrezzature esistenti, compresi il centro civico e scolastico e le attrezzature sportive. L'intervento risponde all'esigenza di organizzare un ambito in grado di organizzare a sistema il Polo scolastico, le attrezzature sportive e di tempo libero, comprese quelle parrocchiali e l'Ambito di Trasformazione B/SU[Ⓛ] con le attrezzature civiche previste (Municipio).

Indirizzi

All'interno del Sistema valgono le norme delle singole zone (B/SU① e B/SU②) ed i seguenti indirizzi generali. Le aree libere comprese in questa zona sono destinate ad aree urbane attrezzate, pubbliche o private di uso o interesse pubblico, di livello comunale.

Ogni intervento previsto per le singole zone deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

7A) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: CAMPUS SCOLASTICO

L'ambito comprende gli insediamenti con destinazione in atto e future di Scuola Materna, Elementare e Media.

I singoli insediamenti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture:

- per meglio adempiere ai compiti istituzionali dei singoli enti;
- per offrire maggiori stimoli al dialogo scuola – società civile;
- per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola (educazione stradale, ambientale, educazione degli adulti, ecc.) .

7B) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: CAMPUS SPORTIVO

L'ambito di riqualificazione comprende le attuali attrezzature (F) e quelle future (B/SU②), sportive e di tempo libero, che potranno eventualmente essere coordinate nella dimensione di un campus sportivo di livello consortile.

7C) AMBITO DI TRASFORMAZIONE B/SU①: NUOVO MUNICIPIO

L'ambito è descritto all'art. 29 – B/SU① ed è compreso in quest'Ambito di Riqualificazione per la realizzazione del nuovo Municipio ed il riuso dell'attuale sede municipale quale ulteriore spazio scolastico.

8) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: IMMAGINE PUBBLICA

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale".

L'Ambito comprende tutto il T.U.C. nel tentativo di promuoverne la qualità urbanistica, ambientale ed edilizia a soddisfacimento del bisogno primario di qualità urbana espressa dai suoi Cittadini.

Tali qualità sono descritte all'art.34 delle presenti norme ed esemplificate dal Repertorio edilizio che si affianca a quello più specifico per i Centri storici.

Il Repertorio edilizio deve essere inteso come un canovaccio sul quale costruire le scelte edilizie di ogni intervento, coordinate e motivate.

A livello urbano l'immagine pubblica coincide con l'organizzazione urbana di tipo plurale di Tavernerio, fatta di tanti centri interconnessi da un tessuto verde.

A livello edilizio l'immagine pubblica corrisponde alle tipologie edilizie storiche, molto diversificate, in adattamento alle caratteristiche geomorfologiche del territorio.

A livello ambientale l'immagine pubblica corrisponde a quella del Paesaggio di Tavernerio, descritto nell'Ambito di Riqualificazione n°2. E' un'immagine che il P.G.T. deve e può non solo confermare , ma anche valorizzare e consolidare.

A definire l'immagine pubblica di Tavernerio concorrono anche i tracciati del commercio urbano interni ed esterni ai Centri Storici, e il tracciato del commercio intercomunale di cui agli All. n°. 3 del Doc. 1-B. Mentre per quest'ultimo tracciato, adempie al compito di riqualificare l'A.R. n°. 10, per quelli del commercio urbano adempiono gli A.R. n°. 1 e 9.

In questo contesto si evidenzia la rilevanza dell'immagine dell'asse di Via 1° Maggio, Via Provinciale e Largo Somaini che si configura come un vero e proprio centro commerciale naturale.

9) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: NUOVI CENTRI URBANI E TRACCIATI DEL COMMERCIO URBANO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale".

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare i centri abitati in cui si articola il Comune di Tavernerio, di Ambiti di Trasformazione e non (A, B, B/SU, C e C/S) dotati di attrezzature di servizio private e/o pubbliche, per l'aggregazione e la valorizzazione della vita associativa dei Cittadini residenti nelle diverse località di Tavernerio.

Descrizione

Le singole zone sono comprese in un unico Ambito per promuovere un'organizzazione urbana in grado di interessare tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare il Comune e ciascuna località di appartenenza, di attrezzature private e/o pubbliche per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Tavernerio.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopeditoni, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascuna zona.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

Tracciati del commercio urbano

Gli All. n° 3 del Doc. 1B individuano i tracciati del commercio urbano che all'interno dei singoli ambiti in cui si collocano, rispondono a questa esigenza di formazione di nuovi punti e/o di potenziamento di punti esistenti, di aggregazione e/o di valorizzazione della vita associativa a livello comunale.

Il contributo dato da questi tracciati va rafforzato promuovendo la riqualificazione degli ambiti in cui si collocano.

A questo scopo provvedono l'A.R. n° 1 per i tracciati compresi all'interno dei Centri Storici e l'A.R. n° 10 per i tracciati esterni i Centri Storici.

10) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: S.P. 342 – TRACCIATO DEL COMMERCIO INTERCOMUNALE

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Protezione dell'atmosfera" sia attraverso l'Ambito specifico della Riqualificazione della S.P. 342, sia attraverso la razionalizzazione dell'intero sistema stradale (All. n° 2 – Doc. 1B).

L'Ambito comprende il complesso sistema insediativo che si è formato lungo la S.P. n°342 a livello comunale ed intercomunale.

Il Documento di Inquadramento sarà promosso dal Comune di Tavernerio in coordinamento con la Provincia ed esteso ai Comuni eventualmente interessati per il coordinamento tipo – morfologico delle attività insediate e/o da insediare al livello commerciale e terziario, di tempo libero e/o sportive, espositivo e/o produttivo, agricole di interesse ambientale e paesaggistico per la formazione di un asse attrezzato di eccellenza a livello provinciale e/o regionale.

L'Ambito di Riqualificazione n° 10 prevede di soddisfare i requisiti di compatibilità con l'insediamento di nuove medie e grandi superfici commerciali nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti al riassetto del tronco stradale, commisurati alla dimensione dell'intervento, quali la realizzazione di viabilità locale alternativa, con viali, rotonde di diametro adeguato o svincoli a livello differenziati con il primario obiettivo di eliminare le svolte a sinistra in carreggiata.

Il progetto di tali interventi verrà sviluppato di comune accordo con la Provincia, sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali.

A questo scopo in attesa della sua definitiva riqualificazione il P.G.T. propone alla Provincia che questo asse attrezzato venga sistemato nel suo tratto urbano, nello schema della tipologia stradale "D" con la banchina centrale, di cui al regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada.

11) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: QUARTIERE GIARDINO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione".

Per questo Ambito di Riqualificazione e quindi per gli insediamenti di cui agli A.T. C e CV in esso ricompresi, valgono le seguenti direttive generali.

a - Direttive generali

Edificazione

È possibile il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti già frazionati e già urbanizzati, di superficie fondiaria minima di 700 mq.. Tale superficie può essere realizzata con

l'accorpamento di due o più lotti preesistenti.

La volumetria dovrà verificare l'indice di cui all'art. 32 e la sua edificazione dovrà applicare le direttive del presente Documento di Inquadramento.

Attuazione

Il Documento di Inquadramento relativo a ciascun Quartiere Giardino dovrà individuare i "comparti di urbanizzazione" estesi a comprendere tutti i lotti edificabili che necessitano per la loro edificazione, dell'estensione delle stesse opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento di 10 metri dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6a delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Obiettivo

La formazione di un "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel contesto agricolo e la fruizione ciclopedonale.

Direttive generali

All'interno dell'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile realizzando nuovi edifici nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate.
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali
- 7) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti e devono essere allegati i campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al precedente A.T. n°. 5 punto c. e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al punto b..

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

Art. 31- PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sulle aree di trasformazione all'esterno ed all'interno degli Ambiti di Riqualificazione.

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie,

definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme).

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 28.4.

A - PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza delle aree di trasformazione urbanistica interne ed esterne agli Ambiti di Riqualificazione.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (IF e UF) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale di cui al successivo art. 32.

- 1) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica all'interno delle zone di recupero di cui all' art. 42 delle N.T.A. ed in generale su lotti già edificati (A3^①, B/SU^①, B/SU^②, B/SU^③, B/SU^④, C/S^②), i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti: volume per insediamenti residenziali (art.8a delle N.T.A.) e SLP per insediamenti produttivi (art. 8b delle N.T.A.) e di servizi (art. 8c delle N.T.A.), con le integrazioni di cui al successivo art. 32 da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano. Per l'A.T. A3^① per volume esistente si intende il volume dell'antica cascina crollata.
- 2) a) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali su lotti non ancora edificati gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie fondiaria l'indice di pertinenza di 0,10 e di 0,25 mc./mq. all'interno e all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato rispettivamente per l'Ambito C/V^① e per gli Ambiti C e di 0,80 mc/mq per l'A.T. C^②, e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- b) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni produttive (art.8b delle N.T.A.) su lotti non ancora edificati, gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una SLP di pertinenza di 0,50 mq./mq e sulla base di una SLP aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- c) Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A.) corrispondenti a lotti non ancora edificati, l'indice di utilizzazione fondiaria UF sarà definito sulla base di un indice di pertinenza pari a 0,25 mq./mq. e sulla base di una SLP aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - COMPENSAZIONE

a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

- 1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) e individuate dal P.G.T. e quindi nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2) l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a IF 0,25 mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e UF 0,25 mq./mq. per attività produttive.

La capacità edificatoria delle aree U1 e U2 in cessione all'interno degli A.T. e/o degli ambiti del T.U.C. o all'esterno ma al servizio degli interventi su aree della stessa proprietà in quanto ubicati nel raggio di 300 ml di cui all'art.6a, è pari all'indice IF o UF di progetto dell'area dell'intervento.

Ai soli fini compensativi, viene attribuito lo stesso indice IF = 0,25 mc./mq. o UF = 0,25 mq./mq. alle aree F4 inserite dal P.G.T. all'interno del perimetro dell'A.T. C/S^①A3^② come ambito delle aree urbanizzate della Rete Ecologica del P.T.C.P.

Tali indici potranno essere variati dal Consiglio Comunale in riferimento al valore delle singole aree a standard, senza determinare variante al D.d.P., secondo criteri prestabiliti dal Consiglio Comunale in base gli atti di programmazione economica.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa SLP, a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo delle zone a doppio indice o degli incrementi di volumetria o SLP di cui all'art. 52.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R..

- 2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale

il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato dal Comune il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1^a e 2^a in zona A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o SLP di cui all'art. 32 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di SLP di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di SLP edificabile per 3,00 mq. di SLP di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in zona C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Nelle zone B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla SLP destinata alle altre destinazioni di servizi principali o compatibili.

5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

b) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale della zona A, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della SLP esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro SLP in altre aree.

Il recupero del Volume e della SLP salvo diversa disposizione delle norme di zona, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la SLP previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la SLP previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma;
- che in zona A non derivi da altre zone;
- che non sia di incremento in zona E ed F, se non per traslazione interna alle zone stesse, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno della rete ecologica di cui al precedente art. 30.2, la traslazione in altra zona, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la SLP da trasferire dalle zone A in conformità a quanto disposto dall'art. 44.7.d, viene calcolato fino al doppio del volume o SLP esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programma di:

- C1 Riqualificazione urbanistica
- C2 Riqualificazione ambientale
- C3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilità urbana, ambientale ed edilizia di cui alla normativa vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:
 - 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
 - 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
 - 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
 - 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
 - 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
 - 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;

- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
 - 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere sempre possibile in quanto contiene più funzioni: comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
 - 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.
- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
 - interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 30;
 - riuso del territorio urbanizzato;
 - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
 - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
 - tutela degli insediamenti produttivi;
 - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
 - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
 - progetti di percorsi di interesse paesistico;
 - formazione di piste ciclopedonali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
 - sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
 - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.
 - C2 Riqualificazione ambientale
 - applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
 - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
 - interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
 - rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
 - ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
 - mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
 - creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;

- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 4 – Sistema delle aree verdi del P.G.T.;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
- certificazione ISO 14001;
- registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi;
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A.

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	45%	$\leq O < 50\%$
		$O \geq 50\%$
in aree di espansione per funzioni produttive e commerciali	20%	$\leq O < 25\%$
		$O \geq 25\%$
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	35%	$\leq O < 40\%$
		$O \geq 40\%$
in aree di trasformazione per funzioni produttive e commerciali	15%	$\leq O < 20\%$
		$O \geq 20\%$

- ecc.

- C3 Riqualificazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi
 - energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006)
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità

- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui allegati dell'art. 30.2 N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (SLP) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopraccitati.

MECCANISMI PREMIALI

a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico, oltre i requisiti minimi di legge, le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. n°. 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLP pari al volume corrispondente alla SLP dei muri di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento del 10% del volume per la residenza, del 5% della SLP per i servizi per il produttivo (art. 52.1.2.3).

Il P.G.T. riconosce lo stesso incremento del 10% di volume da trasferire in altri ambiti del T.U.C. o in Ambiti di Trasformazione (A.T.) a fronte del recupero edilizio – urbanistico degli insediamenti in ambiti A presenti all'interno della Rete Ecologica Provinciale e/o a fronte della demolizione con trasferimento del volume totalmente o parzialmente demolito per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali, di edifici presenti o proposti dal P.G.T. in Rete Ecologica Provinciale o presenti in ambiti conflittuali o per destinazione o per zonizzazione acustica o per altri motivi di incompatibilità.

a- A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art. 13 delle presenti norme.

In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

b- Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in ambito A di cui rispettivamente al precedente art. 29 ed al successivo art. 44 nelle condizioni di cui al precedente capoverso a-), potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art. 44-11b.

Art. 32- INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione esterni ed interni al Tessuto Urbano Consolidato sono definiti in linea di massima (art. 8 – L.R. n°. 12/2005) sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 31, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art.8 delle N.T.A. ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Tali indici corrispondono ai limiti quantitativi massimi di cui a "Le modalità di Pianificazione" della Giunta Regionale e saranno fissati in via definitiva in attuazione o in variante degli indici di cui al precedente articolo, nei Piani Attuativi

1) Residenza

a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica C/V^① e C^①, C^②, C^③, C^④, C^⑤, C^⑥, C^⑦, C^⑧ e C^⑨ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice Fondiario IF) rispettivamente per l'Ambito C/V^① da 0,10 mc./mq. a 0,15 mc./mq. e per gli Ambiti C da 0,25 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto 0,40 mc./mq. **e da 0,80 mc/mq a 1,00 mc/mq per l'A.T. C^⑨** in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di Trasformazione (B/SU) o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di zona (demolizione contestuale

al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso.

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di SLP di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 31B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,ecc.), di pari valore.

- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- in attuazione dell'art. 52.1.b delle N.T.A.
- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
- erogando in quanto Ente preposto dal Piano dei Servizi, un servizio comunale di tipo pubblico e/o di interesse generale e quindi in quanto Ente beneficiario direttamente o attraverso un operatore, delle risorse derivanti dall'incremento volumetrico.

Per gli A.T. C②, e C⑥ e C⑨ il cui perimetro comprende aree a standard F, l'incremento dell'indice di pertinenza fino all'indice di progetto, avviene sfruttando la capacità edificatoria dello standard eccedente lo standard obbligatoriamente da cedere.

Per gli A.T. C l'indice di pertinenza è definito come "IF" mentre l'indice di progetto è definito come "IT" in quanto relativo alla SF azzonata senza ancora l'individuazione dello standard U1 e U2 eventualmente da cedere.

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B (art. 47) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da IF = 0,801 mc./mq. e/o da IF = esistente fino ad un indice massimo di 1,00 mc./mq. o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente, alla sola differenza volumetrica risultante dall'applicazione dell'indice IF = 0,801 mc./mq. e dell'indice IF = 1,00 mc./mq.

Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000,00 mc. in Zona A (art. 44), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 52.1.d.2.

- c - Per gli Ambiti di Trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 11.5 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

2) Industria

- a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica D① a destinazione produttiva attraverso uno specifico Piano Attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice di Utilizzazione UF) di 0,50 mq./mq. fino ad un indice massimo di progetto di 0,75 mq./mq. nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 48.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in zona B/SU;
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di SLP di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di SLP produttiva;
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
- in attuazione dell' art. 52.3 delle N.T.A.
- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
- utilizzando la SLP di standard qualitativo di cui al precedente criterio per la realizzazione di uno spazio pluriuso da destinare ad attività di ricerca e formazione e/o di pianificazione di nuove attività o mestieri.
- erogando in quanto Ente preposto dal Piano dei Servizi, un servizio comunale di tipo pubblico e/o di interesse generale e quindi in quanto Ente beneficiario direttamente o attraverso un operatore, delle risorse derivanti dall'incremento volumetrico.

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona BD (art. 51) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di zona UF = 1,01 mq./mq. e/o dell'indice UF = esistente fino ad un indice massimo di 1,20 mq./mq. o superiore se esistente, si applicano le procedure di perequazione di cui al capoverso "a" precedente.

3) Servizi

- a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi non ancora edificati, attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice di Utilizzazione UF) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mq/mq e fino ad un indice minimo di 0,35 mq./mq. su lotti non ancora edificati in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della SLP);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior SLP realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di SLP di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della SLP terziaria (art. 31.B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
 - in attuazione dell'art. 52.2 delle N.T.A. del P.d.R..
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualficazione.
 - erogando in quanto Ente preposto dal Piano dei Servizi, un servizio comunale di tipo pubblico e/o di interesse generale e quindi in quanto Ente beneficiario direttamente o attraverso un operatore, delle risorse derivanti dall'incremento volumetrico.
- b - Per gli A.T. per servizi B/SU①, B/SU②, B/SU③ e B/SU④, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di Utilizzazione Fondiaria UF = esistente fino all'indice di Utilizzazione Territoriale minimo UT = 0,35 mq./mq. o massimo UT = 0,50 mq./mq. o superiore se esistente o superiore per l'integrazione della Slp esistente così come previsto dall'art. 14 delle presenti norme, alla maggior Slp (Slp di progetto – Slp di pertinenza) si applicano le procedure di perequazione di cui al precedente comma a.
L'UT di progetto si applica all'originaria SF = ST.
All'interno degli A.T. B/SU, a salvaguardia delle attività insediate, è possibile l'integrazione della Slp in ampliamento di quella esistente alle condizioni di cui al successivo art. 52.2.
- c - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi B/SU① e B/SU②, la residenza può essere elevata al 70% della SLP ammessa alle condizioni di cui agli artt.8c, 29, 33 e 49 delle N.T.A.
- d - Nell'A.T. A3① il volume è pari al volume dell'antica cascina alle condizioni di cui al precedente art. 29 C/S①(A3①). L'edificabilità è limitata all'insediamento storico.
- e - Nell'A.T. C/S② la Slp è pari alla Slp esistente (UF di pertinenza), con possibilità di integrazione volumetrica così come previsto dal precedente capoverso b (UF di progetto).
- f - L'indice di utilizzazione massimo di progetto UF = 0,50 mq./mq. è subordinato al reperimento di una quota aggiuntiva di standard in quanto il relativo fabbisogno per servizi è stato calcolato sulla base dell'UF = 0,35 mq./mq.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di SLP massimi del 10% di cui al precedente art. 31.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi 1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria.

Banca Volumetrica Comunale

Per facilitare le demolizioni di cui all'art. 44.7 delle N.T.A., il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, i volumi da trasferire, da cedere poi per l'incremento del volume di pertinenza secondo le procedure di cui al punto 1 del presente articolo.

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l'attuazione degli indici e/o volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o Riqualficazione.

Fabbisogno individuale

All'interno degli A.T.C, l'indice di progetto può essere utilizzato senza interventi perequativi di cui al comma 1)a per un minimo – massimo di 400 mc. per interventi a soddisfacimento del fabbisogno individuale e/o familiare, su lotti individuati dal P.A. di superficie minima – massima di 1.000,00 mq.

La volumetria potenziale di progetto non utilizzata verrà resa disponibile per gli altri operatori dell'A.T. alle condizioni di cui al comma 1)a.

Art. 33- INDICI URBANISTICI

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie, da confermare o meno nei P.A., così come prescritto dall'art. 28.4.

1 - Ambiti di Trasformazione

- a) Ambiti di Trasformazione residenziali (C①, C②, C③, C④, C⑤, C⑥, C⑦, C⑧, C⑨ e CV①) valgono le seguenti direttive.

Descrizione

Gli Ambiti di Trasformazione C comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o

convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti di Trasformazione sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.

Sd = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standards

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio di urbanizzazione primaria (con un minimo di un posto macchina per alloggio) + 3 mq./ab. di verde di urbanizzazione secondaria.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. **e/o non richiesti dall'A.C. come da cedere** all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale, **quando la dotazione complessiva del standard di P.G.T. è comunque soddisfatta.**

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre lo standard di P.G.T., concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

b) Ambiti di Trasformazione produttiva (D)

Descrizione

Comprendono le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti produttivi o ad essi compatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi riguardanti funzioni secondarie compatibili in mancanza della funzione principale.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sd = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 55).

Nell'attuazione dei singoli Piani Attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art.7 delle N.T.A. del P.G.T., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona

- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

c) Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU – S)

1) Per gli Ambiti B/SU di ristrutturazione per servizi urbani B/SU ①, B/SU②, B/SU③, B/SU④ e B/SU⑤, valgono le direttive di cui agli artt.31, e 32 di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti norme e le seguenti prescrizioni quando non in contrasto.

2) Per gli Ambiti S di nuova edificazione valgono le seguenti direttive

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale inedificate ed edificate sulle quali è previsto il trasferimento di servizi già

esistenti in zone improprie o la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU valgono le destinazioni di cui agli artt. 8.c , 29 e 32 delle presenti norme e per quanto riguarda le attività produttive in atto, le prescrizioni di cui all'art. 51.3.

Per la zona C/S³ la residenza può essere elevata al 40% della SLP di progetto.

Urbanistica commerciale

Gli Ambiti di Trasformazione B/SU sono anche destinati all'insediamento di esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita commerciale di generi non alimentari di cui al Titolo XV delle N.T.A.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt.31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

Sd = permeabilità del suolo per le B/SU pari al 15% e per le C/S pari al 40%.

Per gli indici e le prescrizioni non definite dal presente articolo, vale quanto disposto dall'art. 50 per la zona B/SU.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera SLP destinata a tali insediamenti (art. 55).

Nell'attuazione dei singoli Piani Attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Così come previsto dall'art. 29 – Prescrizioni Generale – 2, lo standard monetizzato in quanto non reperito all'interno degli A.T. B/SU e C/S corrisponde allo standard F-VCA acquisito al patrimonio comunale ma non ancora vincolato ad una specifica destinazione pubblica.

d) Ambiti di Trasformazione per servizi pubblici (Standard)

Per le aree F di trasformazione per servizi pubblici (Standard) valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 55 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

e) Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli del P.T.C.P. corrispondono alle zone F3 di cui all'art. 58 delle N.T.A.

La zona F3 svolge il compito di fascia tampone di protezione da influenze esterne, della zona F4 –Boschiva di cui all' art. 59 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T..

Per la disciplina specifica che regola le due zone, si rinvia ai sopraccitati articoli delle N.T.A..

f) Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per gli Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 61 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di Riqualificazione

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione, per i singoli Ambiti di Trasformazione e per le singole zone valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme e da N.T.A. del P.d.R..

TITOLO X – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 34– INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riqualificazione ricadenti in ambiti territoriali o corrispondenti ai vari gradi di sostenibilità di cui all. n°. 3 del Doc. 1 – B, la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SLP e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi deve proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come zona F3 solo se:
 - abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
 - non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.
- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui allo Studio Geologico. In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.
- 4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno delle zone di trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 1 – Corografia – Inquadramento territoriale al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale, così come previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi dell'art. 35 del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione, in assenza di vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono assoggettati all'esame paesistico di cui al P.P.R., mentre in presenza di tali vincoli, vengono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica.

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Tavernerio.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

Art. 35 – PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

- A) I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione e/o interni agli Ambiti di coordinamento di aree non edificate, dovranno di norma:
 - a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;
 - b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
 - beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
 - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
 - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
 - l'incremento della qualità e vivibilità della zona.
 - c) attuare e dimostrare la riquilificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, con i visuali ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 32, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativi teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A. (art. 55)

I P.A. devono in genere essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

- d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 34.

In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 34 e specificatamente, gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni Ambito di Trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

- e) La compatibilità ambientale dell'intervento dovrà essere verificata con i seguenti parametri:

a) verifica dei con i visivi percettivi degli ambiti aventi prevalente caratteristiche ambientali (ambiti collinari, di fondovalle e/o volumi edilizi esistenti aventi pregio storico/artistico o comunque con tutti gli ambiti che il P.G.T. soggetta a tutela);

b) verifica dell'unitarietà dei progetti edilizi sia dal punto di vista tipologico che formale.

- f) Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°. 42/2004, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche, e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli eccessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve anche avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con i visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

- g) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/44161/1999;
- lo schema di convenzione.

- h) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;

b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.

c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;

d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

e) le opere di urbanizzazione interne al P.A. che rimarranno di proprietà privata e non saranno pertanto computabili dagli oneri di costruzione.

f) le opere di urbanizzazione esterne al P.A. che verranno realizzate prima del titolo autorizzativo e verranno garantite da fidejussione per la loro manutenzione fino al loro collaudo definitivo per loro cessione al Comune.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza

del P.A. medesimo ad ogni effetto.

i) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso. Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

l) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

m) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

n) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

B) I Piani Attuativi in aree edificate dovranno di norma contenere:

- 1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- 2) Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.
- 3) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- 4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- 5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- 6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- 7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.

- 9) Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°. 42/2004 il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche, d'uso pubblico, o private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) Le Norme di attuazione relative a:
 - Definizione delle categorie di intervento;
 - Destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie e prevalenti;
 - Unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali ed architettonici o prevalenti;
 - Qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie a colori con indicazione:
 - della destinazione fissata dalla Variante Generale al Piano Regolatore;
 - dei dati catastali e dimensionali;
 - della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico;
 - della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
 - dell'indice di affollamento;
 - dello stato fisico delle strutture e delle finiture delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde (3 + 3 mq./ab.) debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva se ed in quanto ammessa, di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione della zona dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore

complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato

- per aree relative a P.A. in zona di recupero;
- per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 5 del precedente art. 30.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scempe del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall' art. 31 B delle presenti norme e dell'allegato n°. 1 del Piano dei Servizi, (Doc. n°. 2), mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo comprende in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione nel caso in cui tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta di opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad una zona di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

5 - FONDO AREE VERDI

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 C 2 bis L.R. n°. 12/2005 **così come individuate dalla Regione (DU SAF) individuate dal P.P.R.**, è subordinata alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.

Art. 36 – PIANO DEI SERVIZI

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente art. 31.

Il Piano dei Servizi dovrà in particolare prevedere la formazione dei servizi di cui agli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione del Documento di Piano ed in particolare:

- il sistema scolastico organizzare a sistema con il centro sportivo
- il nuovo municipio
- la mobilità sostenibile da promuovere con la formazione dei passaggi protetti
- il sistema ambientale da consolidare attraverso l'attuazione del P.U.G.S.S. e la promozione del P.L.I.S. del Parco della Valle del Cosia e di quelli delle Cascine Pedemontane e del Monte Orfano;
- il sistema insediativo attraverso il recupero dei centri storici e dei nuclei di antica formazione di origine rurale e la loro valorizzazione;
- riqualificazione del Parco della Casarga – Solzago a comprendere anche l'edificio;
- riqualificazione dell'area del Lavatoio – Campo sportivo – Ponzate;.
- formazione di un'area attrezzata in Urago.

Art. 37 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art.31 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definite Aree di trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art. 30 delle presenti norme relativamente alle zone del Tessuto Urbano Consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento nelle zone A
 - 2) il quartiere giardino
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore.
- 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.
- 5) Il Regolamento edilizio dovrà
- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 34 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R.

24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;

- prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
- promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.)
- disciplinare l'uso delle acque superficiali e sotterranee, l'utilizzo delle acque ad uso domestico ed il risparmio idrico in attuazione della normativa vigente;
- incentivare il risparmio energetico negli edifici e la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti in attuazione della normativa vigente;
- garantire i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore in attuazione della normativa vigente.

Art. 38 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:
- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
 - verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

L'osservatorio dovrà porsi in particolare come obiettivo il miglioramento nel tempo della qualità dell'aria sul territorio, proponendo azioni che tengano conto dei seguenti strumenti normativi:

- L.R. 24/04 (norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente)
- D.G.R. del 26 giugno 2007 – n. 8/5018 (risparmio energetico sugli edifici);
- D.G.R. del 11 luglio 2008 – n. 8/7635 (misure alla limitazione della circolazione e contenimento dell'inquinamento da combustione di biomasse legnose)

D.P.R. 412/93 così come modificato e integrato dal D.P.R. 551/99, in merito ai controlli degli impianti termici.

- 2) La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.
L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.
In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale.
La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.
- 3) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art. 31. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.
- 4) Parallelamente alla gestione del P.G.T. attraverso l'attività dell'Osservatorio, l'Osservatorio stesso e più in generale l'Amministrazione Comunale promuoverà l'educazione ambientale che dovrà essere una pratica quotidiana: per la gestione del verde, dei rifiuti, delle autorizzazioni ambientali, del controllo dei fumi, della qualità dell'aria, dell'acqua, dell'inquinamento elettromagnetico.
Merita in proposito una menzione particolare la sensibilizzazione per la gestione dei rifiuti solidi urbani: occorre rilanciare una raccolta differenziata e diversificata supportata da una nuova piattaforma ecologica.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T. CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO

- ALLEGATO N° 1 : SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(art. 29)

N.B. Le schede esemplificano l'attuazione del Documento di Piano in riferimento ai singoli Ambiti di Trasformazione.

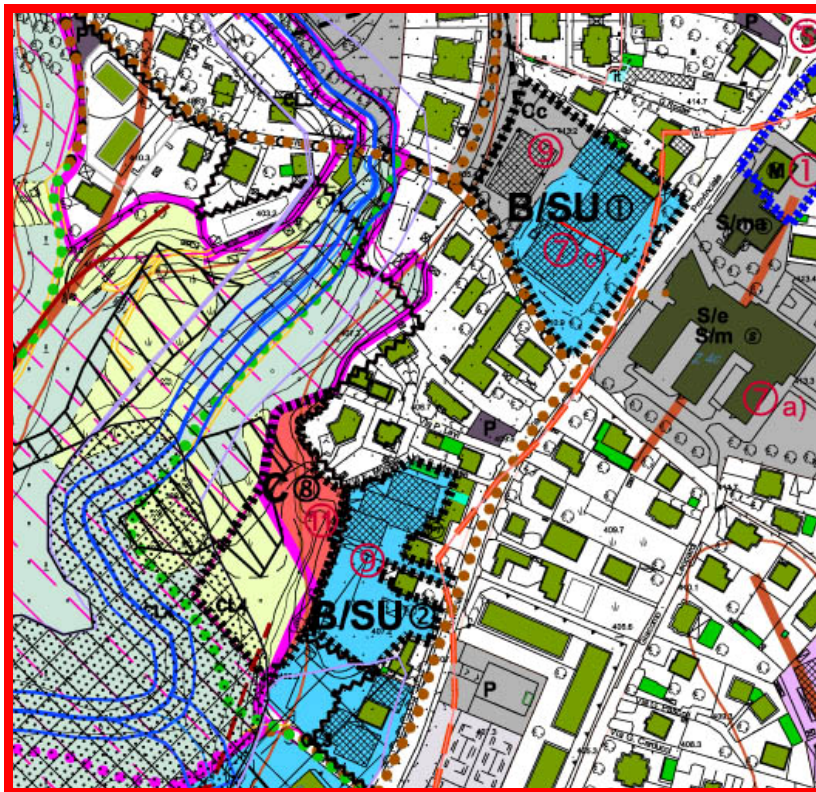
Le superfici, gli indici ed in generale i riferimenti normativi sono solo indicativi e dovranno essere puntualmente verificati in attuazione del P.G.T. (N.T.A. ed Elaborati Grafici).

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

- B/SU① - Ambito nuovo Municipio di Via Provinciale

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU① - Ambito nuovo Municipio di via Provinciale

LEGENDA

■■■■■■■■■■ PERIMETRO CENTRI STORICI
 ■■■■■■■■■■ PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV① E2 CV①

C① da C① a C③

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 D① D①

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU① da B/SU① a B/SU③
 C/S① C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classi di fattibilità:
 CL4 CL3 CL2 CL1
 classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
B/SU① (SF)	4.792,00 mq
F	3.143,00 mq
Totale	7.935,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU①

- n°5 - Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali di connessione dei centri urbani
- n°7c - Ambito di Trasformazione B/SU①: Centro Civico
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

B/SU① Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-1 UF = esistente

Art. 32 Indici di fabbricabilità

B/SU① Indice di progetto di cui all'art. 32.3.b UT* = - 0,35 mq./mq. (minimo) o 0,50 mq./mq. (massimo)
 - superiore se esistente
 - superiore per l'integrazione di cui all'art. 14 (integrazione pari alla Slp di differenza tra Slp di progetto e Slp di pertinenza)

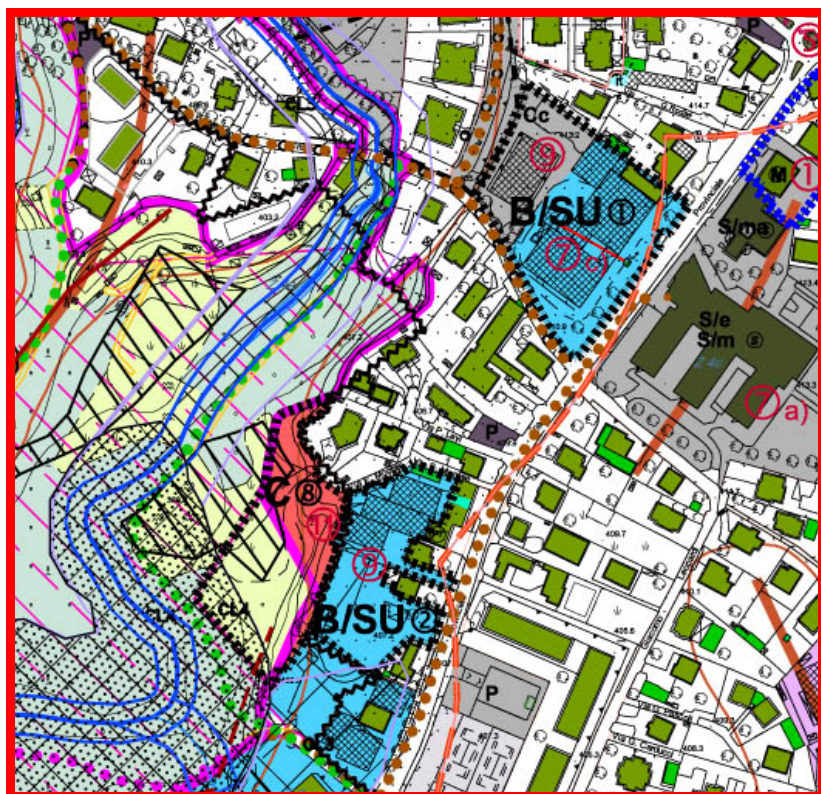
Art. 33 Indici urbanistici

- B/SU① UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sd = permeabilità del suolo per le B/SU pari al 15%

* l'UT si applica all'originaria SF=ST di progetto

- B/SU② - Ambito di Via Provinciale (ex P.L. Centro)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU② - Ambito via Provinciale
(ex P.L. Centro)

LEGENDA

- PERIMETRO CENTRI STORICI
- PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- CV① CV②

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- C① da C① a C③
- D①

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI

- B/SU① da B/SU① a B/SU④
- C/S①; C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire

- F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classi di fattibilità

- CL4 classe fattibilità 4
- CL3 classe fattibilità 3
- CL2 classe fattibilità 2
- CL1 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO

- AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
B/SU② (SF)	4.690,00 mq
Totale	4.690,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU②
 n°7 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero
 n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

B/SU① Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-1 UF = esistente

Art. 32 Indici di fabbricabilità

B/SU① Indice di progetto di cui all'art. 32.3.b UT* = - 0,35 mq./mq. (minimo) o 0,50 mq./mq. (massimo)
 - superiore se esistente
 - superiore per l'integrazione di cui all'art. 14 (integrazione pari alla Slp di differenza tra Slp di progetto e Slp di pertinenza)

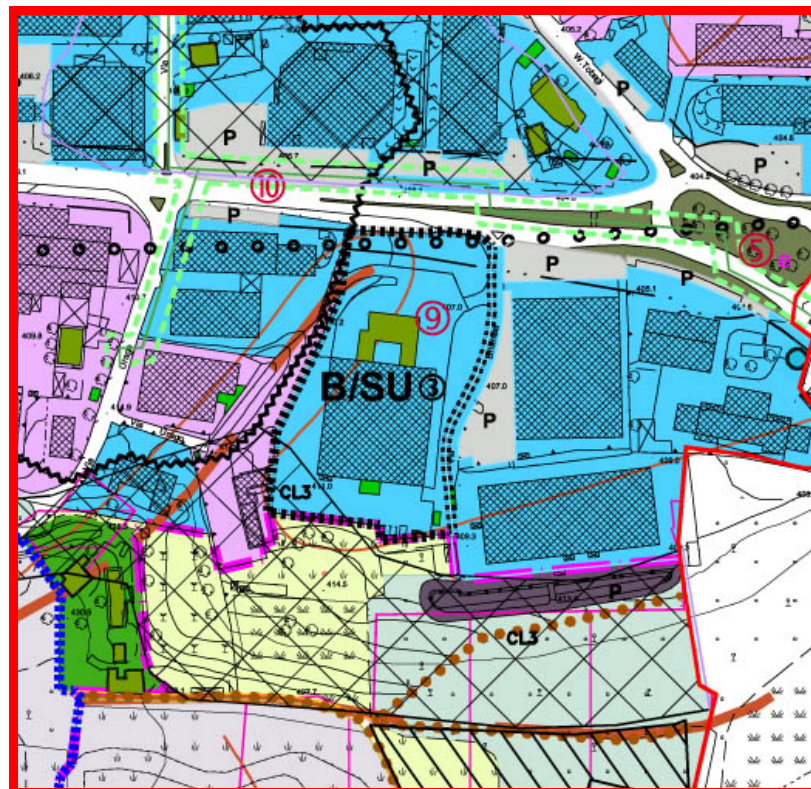
Art. 33 Indici urbanistici

B/SU②
 UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
 Sd = permeabilità del suolo per le B/SU pari al 15%

* l'UT si applica all'originaria SF=ST di progetto

- B/SU③ - Ambito di Via Briantea (ex P.L. Nosedà)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU③ - Ambito via Briantea
(ex P.L. Nosedà)



Zona	Superficie (mq)
B/SU③ (SF)	13.095,00 mq
Totale	13.095,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU③

- n°9 - Nuovi Centri Urbani
- n°10 - Riqualificazione ex s.s. 342

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

B/SU③ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A.1 UF = esistente

Art. 32 Indici di fabbricabilità

B/SU① Indice di progetto di cui all'art. 32.3.b UT* = - 0,35 mq./mq. (minimo) o 0,50 mq./mq. (massimo)
 - superiore se esistente
 - superiore per l'integrazione di cui all'art. 14 (integrazione pari alla Slp di differenza tra Slp di progetto e Slp di pertinenza)

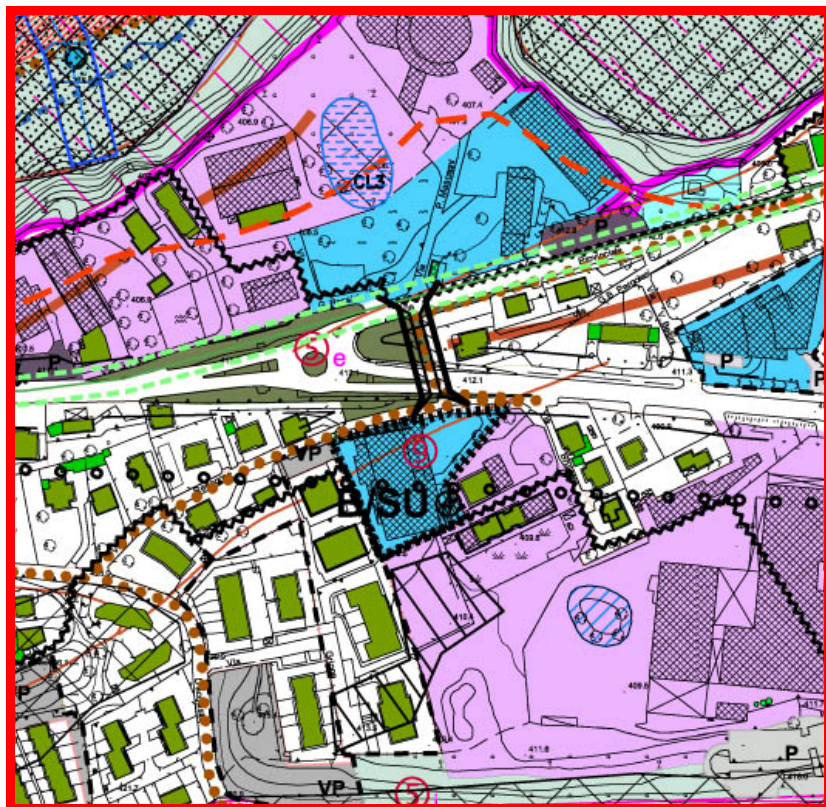
Art. 33 Indici urbanistici

B/SU③ UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
 Sd = permeabilità del suolo per le B/SU pari al 15%

* l'UT si applica all'originaria SF=ST di progetto

- B/SU④ - Ambito di Via Resegone (ex P.L. Santa Claus)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU④ - Ambito via Resegone
(ex P.L. Santa Claus)

LEGENDA

- PERIMETRO CENTRI STORICI
- PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)
- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- CV④ CV③
- C④ da C① a C③
- INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
- D④ D③
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
- B/SU④ da B/SU① a B/SU④
- C/S④; C/S③; C/S②; C/S①
- PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
- F
- STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
- CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
- CL4 CL3 CL2 CL1
- classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
- AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2006 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
B/SU④ (SF)	3.685,00 mq
Totale	3.685,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU④

- n°9 - Nuovi Centri Urbani
- n°10 - Riqualificazione ex s.s. 342

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

B/SU④ Indice di pertinenza di cui all'art31.A.1 UF = esistente

Art. 32 Indici di fabbricabilità

B/SU① Indice di progetto di cui all'art. 32.3.b UT* = - 0,35 mq./mq. (minimo) o 0,50 mq./mq. (massimo)
 - superiore se esistente
 - superiore per l'integrazione di cui all'art. 14 (integrazione pari alla Slp di differenza tra Slp di progetto e Slp di pertinenza)

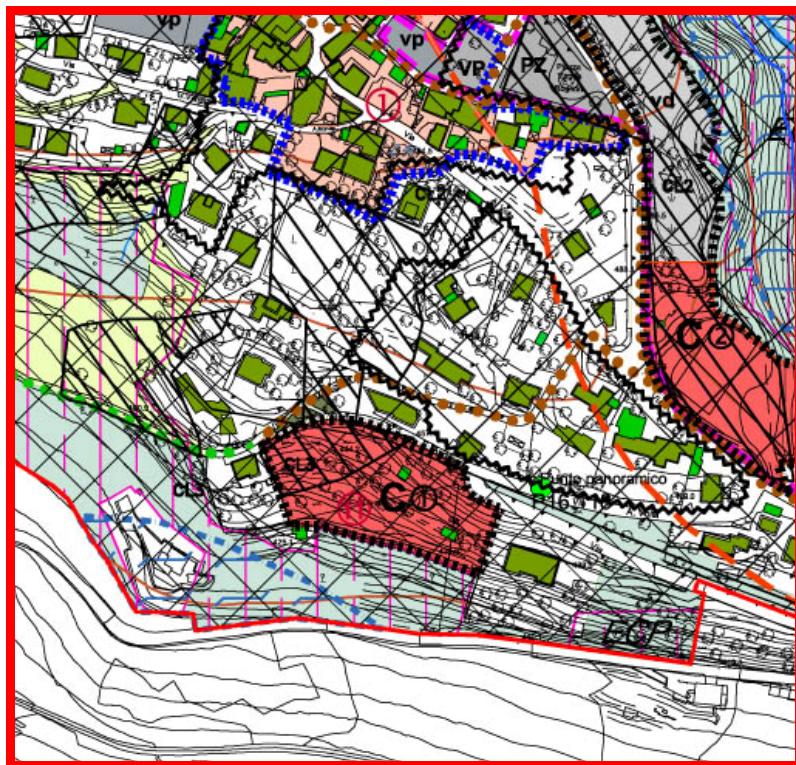
Art. 33 Indici urbanistici

- B/SU④ UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sd = permeabilità del suolo per le B/SU pari al 15%

* l'UT si applica all'originaria SF=ST di progetto

- C① - Ambito Ponzate – Via Verdi – Via Modigliani

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C① - Ambito Ponzate - via Verdi – via Modigliani

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

C① C①

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

D① D①

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI

B/SU① da B/SU① a B/SU④

C/S① C/S①; C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire

F F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità

CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO

/ / / / AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C① (SF)	5.870,00 mq
Totale	5.870,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C①
 n°2 - Paesaggio e rete Ecologica
 n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C① Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C① Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

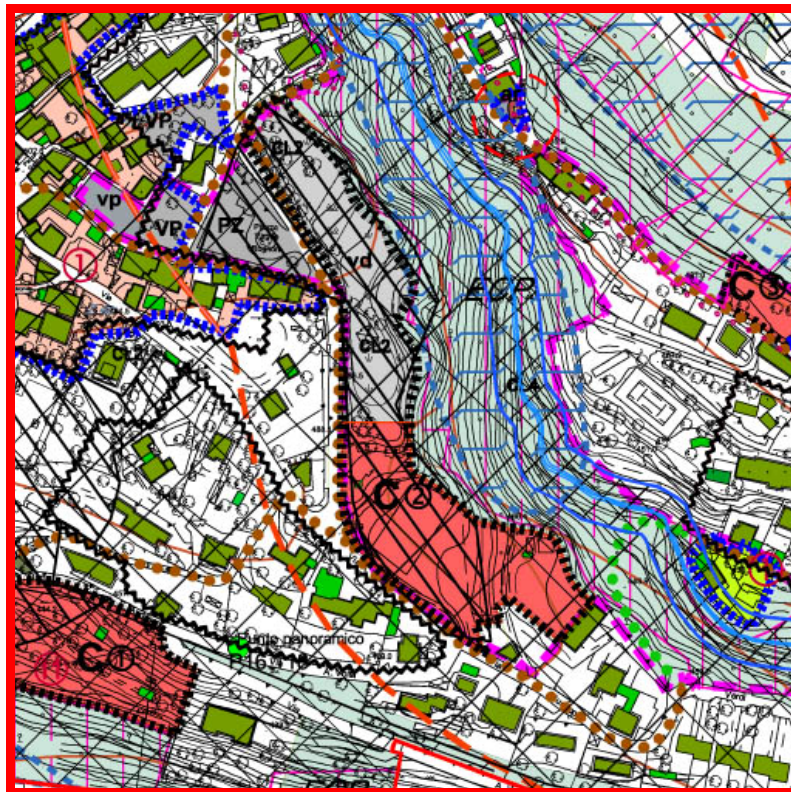
Art. 33 Indici urbanistici

C① IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C② - Ambito Ponzate – Via Monte Rosa

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C② - Ambito Ponzate - via Monte Rosa

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV① CV②

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 C① da C① a C② D①

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU① da B/SU① a B/SU④
 C/S① C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classi di fattibilità:
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C② (SF)	7.210,00 mq
F	5.918,00 mq
Totale	13.128,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C②
 n°2 - Paesaggio e rete Ecologica
 n°4 - Parco delle Cascine Pedemontane
 n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C② Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C② Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

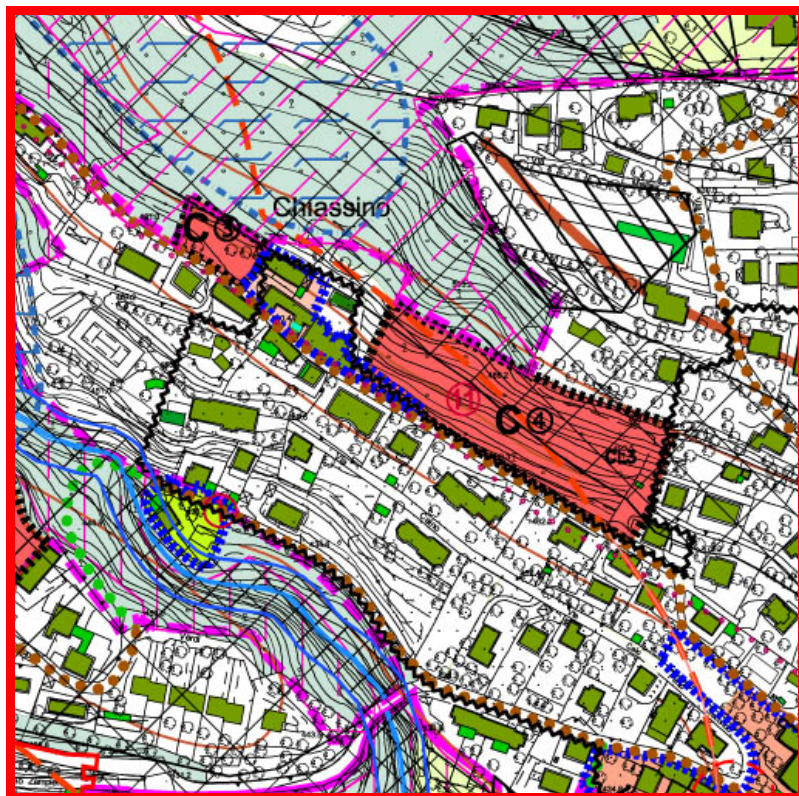
Art. 33 Indici urbanistici

C② IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C³ - Ambito Ponzate – Via Chiassino (ex delle Rive)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C³ - Ambito Ponzate - via Chiassino (ex delle Rive)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV¹ CV²
 C¹ da C¹ a C³

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 D¹ D²

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU¹ da B/SU¹ a B/SU²
 C/S¹ C/S²; C/S³; C/S³

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
C ³ (SF)	1.120,00 mq
Totale	1.120,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C³

- n°2 - Paesaggio e rete Ecologica
- n°4 - Parco delle Cascine Pedemontane
- n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C³ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C³ Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

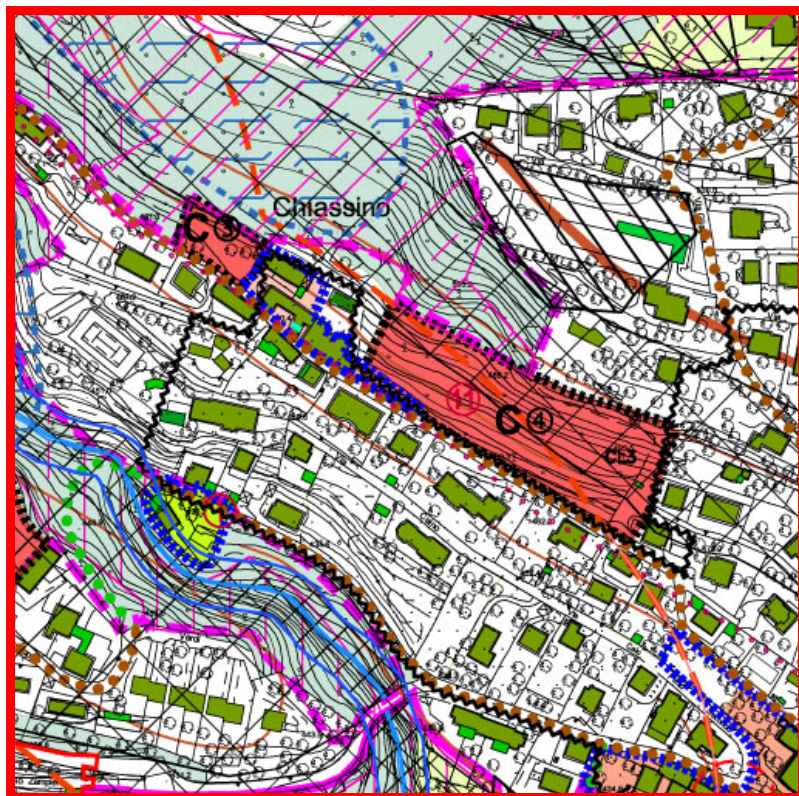
Art. 33 Indici urbanistici

- C³ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
- Sd = 40%
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C④ - Ambito Ponzate – Via Chiassino bis (ex Chiassino)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C④ - Ambito Ponzate - via Chiassino bis (ex Chiassino)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
CV④ CV④
C④ da C① a C③

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
D④ D④

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
B/SU④ da B/SU① a B/SU④
C/S④ C/S①; C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 da acquisire
F F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
 classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
/ / / / AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C④ (SF)	8.285,00 mq
Totale	8.285,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C④

- n°2 - Paesaggio e rete Ecologica
- n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C④ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C④ Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

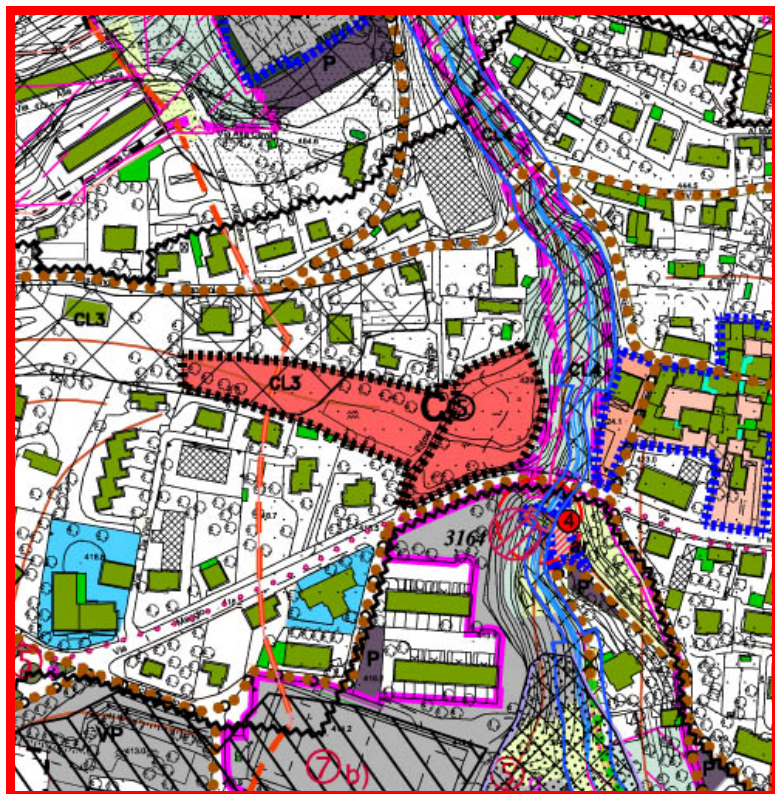
Art. 33 Indici urbanistici

- C④ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
- Sd = 40%
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C[Ⓢ] - Ambito Solzago – Via Primo Maggio (ex valle Orti + ex valle Piattellina)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**C[Ⓢ] -Ambito Solzago – Via Primo Maggio
(ex valle Orti + ex valle Piattellina)**

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV[Ⓢ]
 C[Ⓢ] da C^{Ⓢ1} a C^{Ⓢ4}

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 D[Ⓢ]

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU[Ⓢ] da B/SU^{Ⓢ1} a B/SU^{Ⓢ4}
 C/S[Ⓢ] C/S^{Ⓢ1}; C/S^{Ⓢ2}; C/S^{Ⓢ3}

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C [Ⓢ] (SF)	7.345,00 mq
Totale	7.345,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C[Ⓢ]
 n°7 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C[Ⓢ] Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C[Ⓢ] Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

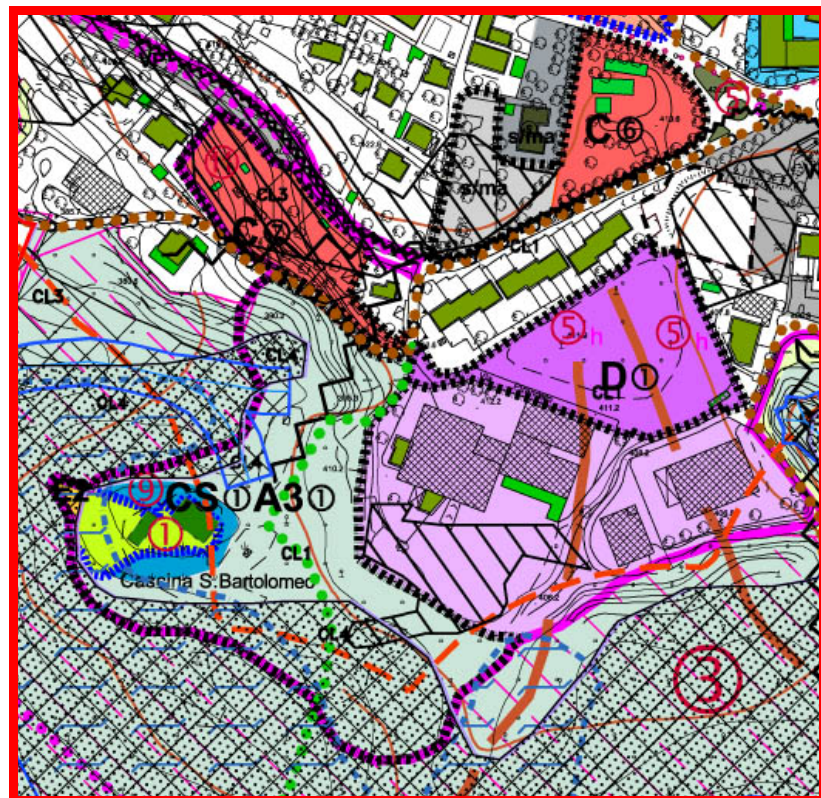
Art. 33 Indici urbanistici

C[Ⓢ] IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C[Ⓢ] - Ambito Solzago – Via Raffaello (ex Asilo)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C[Ⓢ] - Ambito Solzago - via Raffaello
(ex Asilo)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
CV[Ⓢ] CV[Ⓢ]
C[Ⓢ] da C[Ⓢ] a C[Ⓢ]

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
D[Ⓢ] D[Ⓢ]

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
B/SU[Ⓢ] da B/SU[Ⓢ] a B/SU[Ⓢ]
C/S[Ⓢ] C/S[Ⓢ]; C/S[Ⓢ]; C/S[Ⓢ]

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 da acquisire
F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classi di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
 PROVINCIALE COMO
/ / / / / AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2006 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C [Ⓢ] (SF)	4.495,00 mq
F	3.185,00 mq
Totale	7.680,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C[Ⓢ]
 n°7 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero
 n°9 - Nuovo Centro Urbano

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C[Ⓢ] Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C[Ⓢ] Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

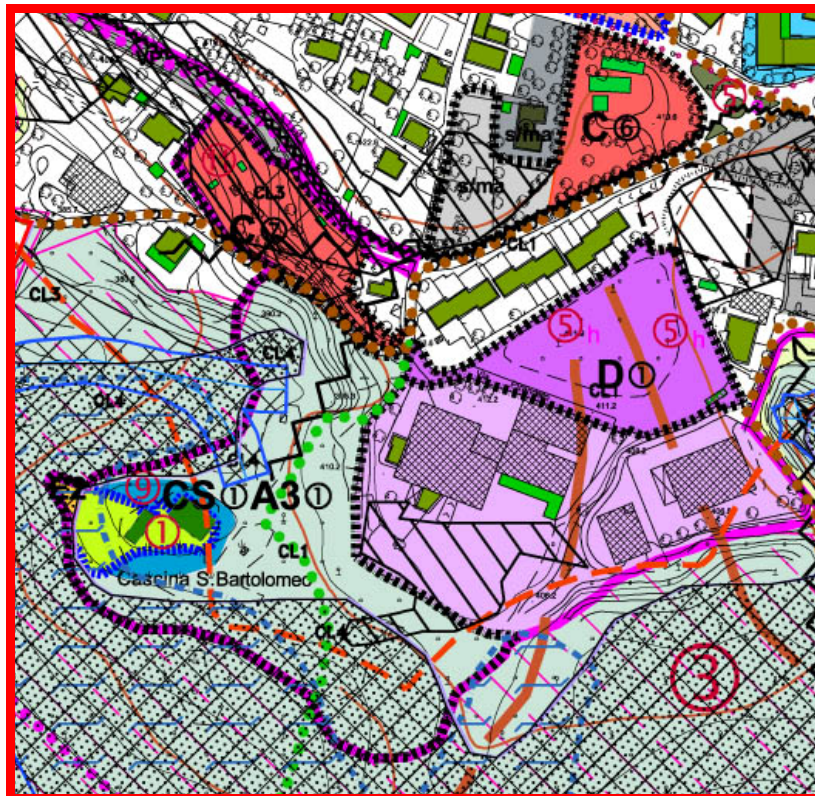
Art. 33 Indici urbanistici

C[Ⓢ] IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C⁷ - Ambito Solzago – Via Piranello (ex Burun)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C⁷ - Ambito Solzago - via Piranello (ex Burun)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
CV⁷ CV⁷

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
D⁷ D⁷

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
B/SU⁷ da B/SU⁷ a B/SU⁸
C/S⁷ C/S⁷; C/S⁸; C/S⁹

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classi di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
/ / / / AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2006 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C ⁷ (SF)	4.840,00 mq
Totale	4.840,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C⁷
 n°7 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero
 n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C⁷ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C⁷ Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

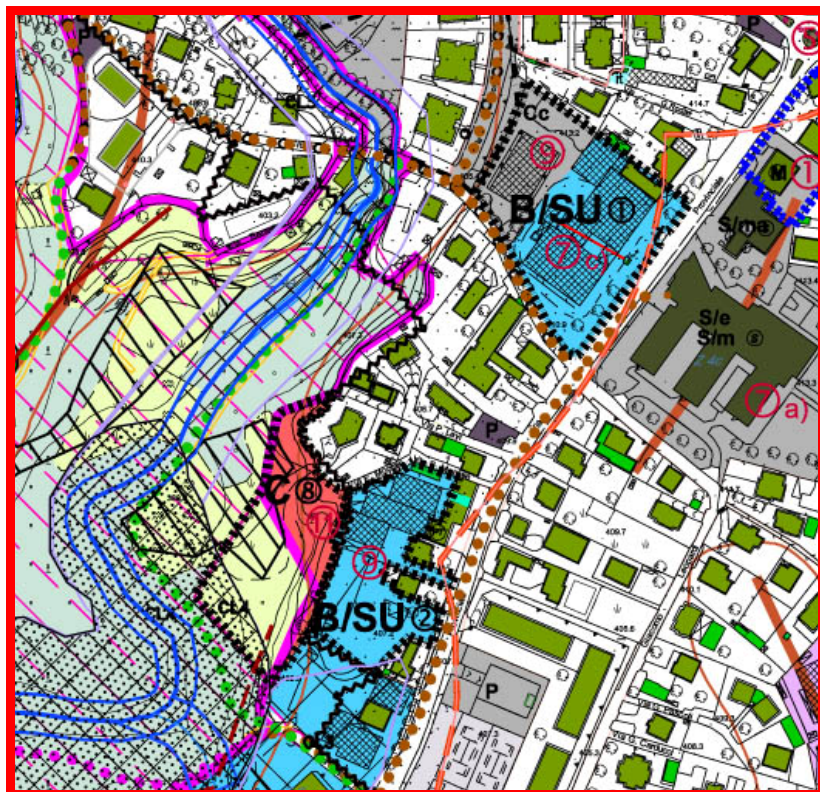
Art. 33 Indici urbanistici

C⁷ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C® - Ambito Tavernerio – Via Provinciale (ex Cosia)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C® - Ambito Tavernerio - via Provinciale (ex Cosia)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

CV®
 CV®

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

D®
 D®

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI

B/SU® da B/SU® a B/SU®
 C/S® C/S®; C/S®; C/S®

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire

F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità

CL4 CL3 CL2 CL1
 classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO

AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C® (SF)	2.575,00 mq
E2 F3	3.095,00 mq
Totale	5.670,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C®

- n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
- n°3 - Parco Valle del Cosia
- n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C® Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.25 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

C® Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT* = da 0.25 mc./mq. fino ad un massimo di 0,40 mc./mq.

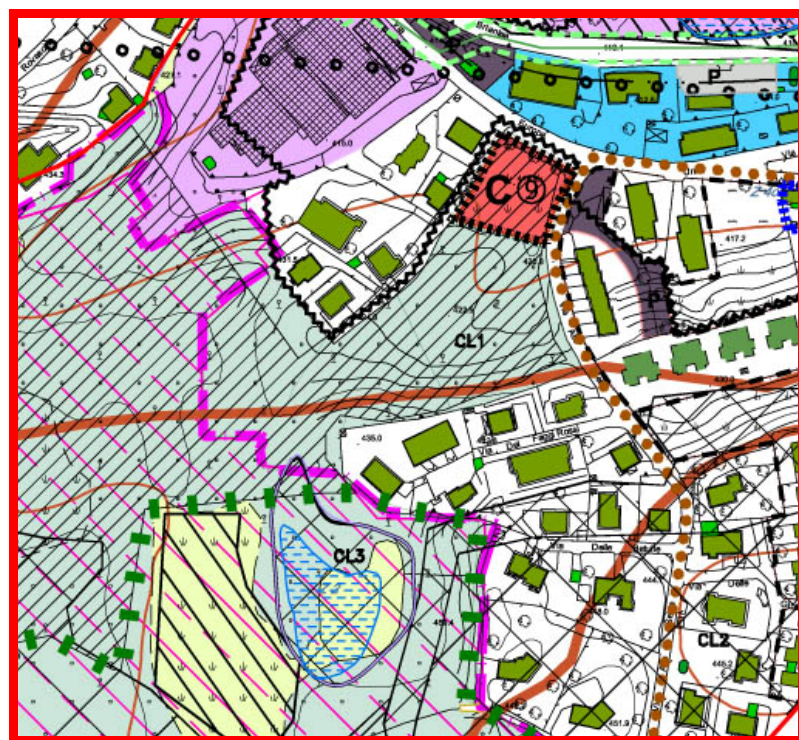
Art. 33 Indici urbanistici

- C® IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
- Sd = 40%
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

* L'IT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- C[Ⓞ] - Ambito – Via alle Selve (ex Sanguinetti)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C[Ⓞ] - Ambito - via alle Selve
(ex Sanguinetti)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV[Ⓞ]

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 C[Ⓞ] da C[Ⓞ] a C[Ⓞ]
 D[Ⓞ] D[Ⓞ]

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU[Ⓞ] da B/SU[Ⓞ] a B/SU[Ⓞ]
 C/S[Ⓞ] C/S[Ⓞ]; C/S[Ⓞ]; C/S[Ⓞ]

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
 PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
C [Ⓞ] (SF)	8.030,00 mq 1.990,00 mq
F	3.225,00 mq
E2	5.190,00 mq
Totale	16.445,00 mq 1.990,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C[Ⓞ]

- n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
- n°7 - Sistema delle attrezzature civiche, scolastiche, sportive e di tempo libero
- n°9 - Nuovo Centro Urbano

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

C[Ⓞ] Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = **0.25** 0,80 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

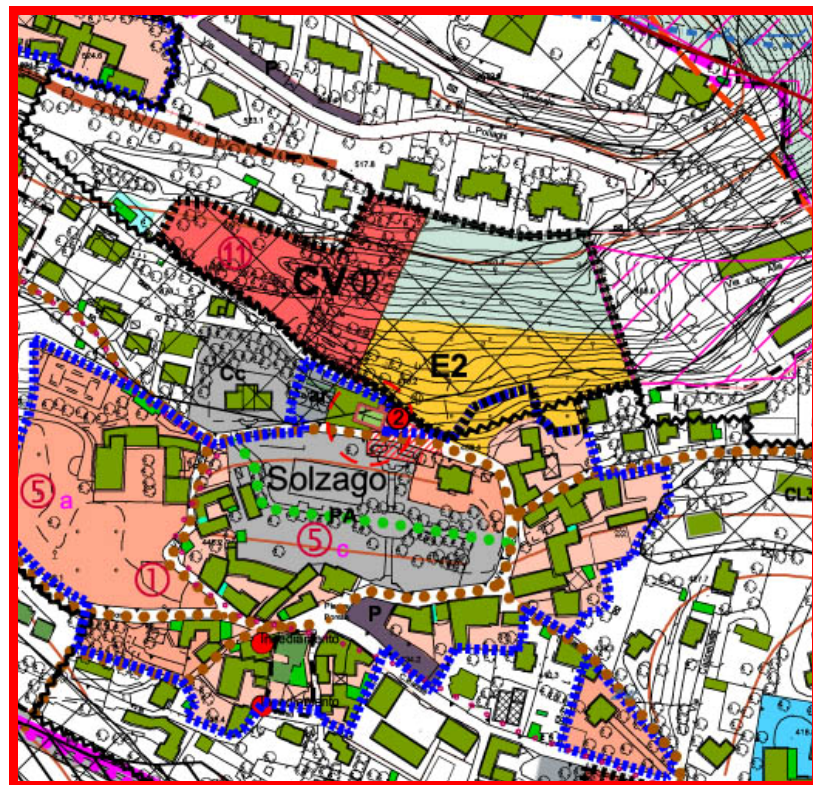
C[Ⓞ] Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IT = da **0.25** 0,80 mc./mq. fino ad un massimo di **0.40** 1,00 mc./mq.

Art. 33 Indici urbanistici

- C[Ⓞ] IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
- Sd = 40%
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

- CV^⓪ - Ambito di Via Nazario Sauro

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CV^⓪ - Ambito di via Nazario Sauro

LEGENDA

- PERIMETRO CENTRI STORICI
- - - - - PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)
- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- CV^⓪ CV^⓪
- C^⓪ da C^⓪ a C^⓪
- INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
- D^⓪ D^⓪
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
- B/SU^⓪ da B/SU^⓪ a B/SU^⓪
- C/S^⓪ C/S^⓪; C/S^⓪; C/S^⓪
- PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
- F F
- STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
- CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
- CL4 CL3 CL2 CL1
- classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
- AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
CV ^⓪ (SF)	6.245,00 mq
E2	11.765,00 mq 5.635,00 mq
F4	5.410,00 mq
Totale	18.010,00 mq 17.290,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione CV^⓪
 n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
 n°11 - Quartiere Giardino

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

CV^⓪ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2a) IF = 0.10 mc./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

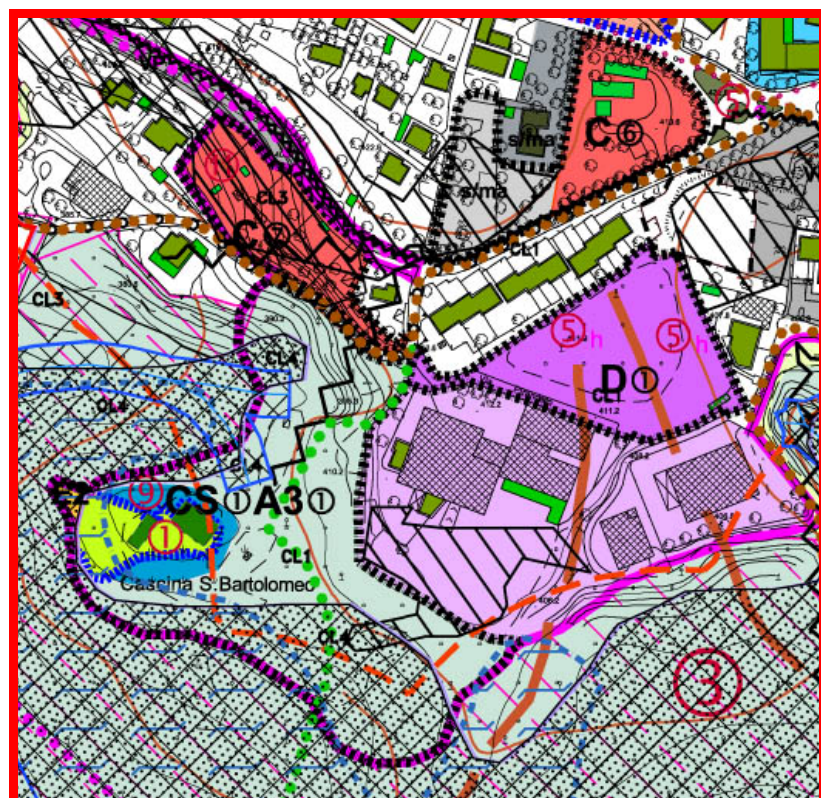
CV^⓪ Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IF = da 0.10 mc./mq. fino ad un massimo di 0,15 mc./mq.

Art. 33 Indici urbanistici

CV^⓪ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 8,50 ml.
 Sd = 40%
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

- CS①/A3① - Ambito presidio ambientale C.na Bartolomeo

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CS①/A3①- Ambito presidio ambientale Cascina Bartolomeo

LEGENDA

- PERIMETRO CENTRI STORICI
- PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)
- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- CV① CV②
- C① da C① a C③
- INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
- D① D②
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
- B/SU① da B/SU① a B/SU③
- C/S① C/S②; C/S③
- PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
- F
- STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
- CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
- Classi: 5 fattibilità
- ~~CL4~~ CL3 CL2 CL1
- classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
- AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
CS① (SF)	1.598,00 mq
A3①	2.038,00 mq
E2	284,00 mq.
F-VCA F4	21.675,00 mq
Totale	25.595,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

- Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione CS①/A3①
- n°1 - Modalità di intervento nelle zone A-A1
 - n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
 - n°3 - Parco Valle del Cosia
 - n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

CS①/A3① Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2b) IF = esistente*

Art. 32 Indici di fabbricabilità

A3① Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a IF = esistente

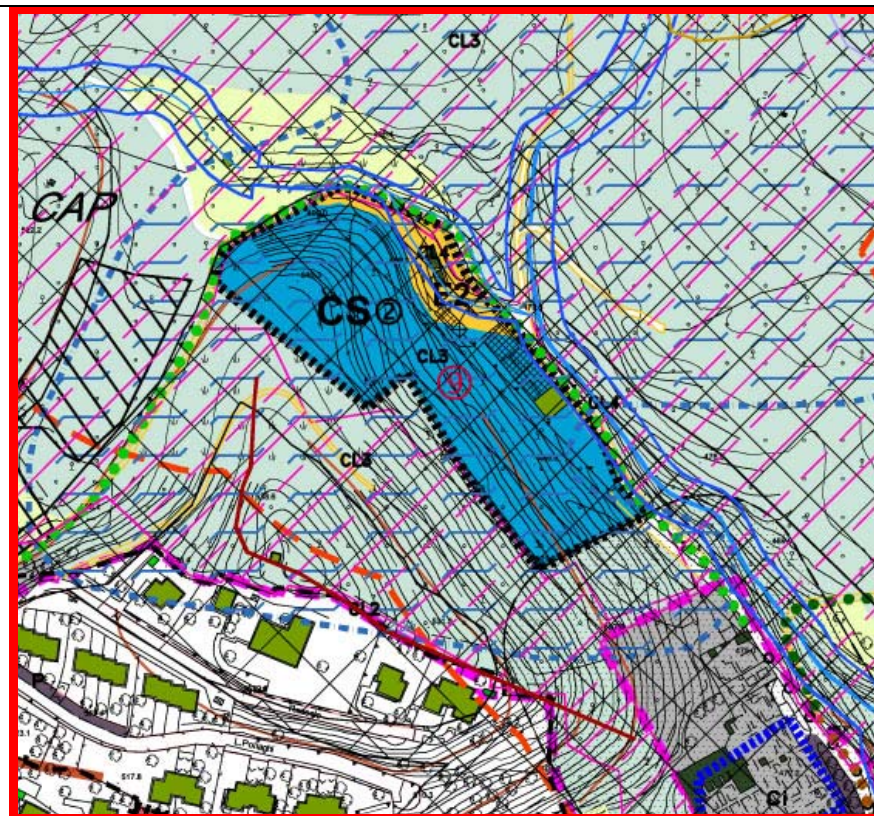
Art. 33 Indici urbanistici

- CS①/A3①
- UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 - H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
 - Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
 - Sd = permeabilità del suolo per le C/S pari al 40%.

* per esistente si intende la Slp e quindi il volume dell'antica cascina crollata (art. 14)

- CS②- Ambito turistico-alberghiero e/o socio assistenziale di Via Papa Giovanni XXIII (Fonte Plinia del Tisone)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CS② - Ambito turistico-alberghiero e/o socio assistenziale via Papa Giovanni XXIII (Fonte Plinia del Tisone)

LEGENDA

■■■■■ PERIMETRO CENTRI STORICI
■■■■■ PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
■ CV① ■ CV②
■ C① da C① a C③
INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
■ D① ■ D②
INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
■ B/SU① da B/SU① a B/SU④
■ C/S①; C/S②; C/S③
PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
■ F
STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
■ AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
CS② (SF)	15.655,00 mq
E2	2.205,00 mq.
Totale	17.860,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione CS②

- n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
- n°4 - Parco delle Cascine Pedemontane
- n°5 - Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali di connessione dei centri urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

CS② Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2b) UF = esistente

Art. 32 Indici di fabbricabilità

CS② Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a UT = esistente + integrazione di cui all'art. 32.3.b

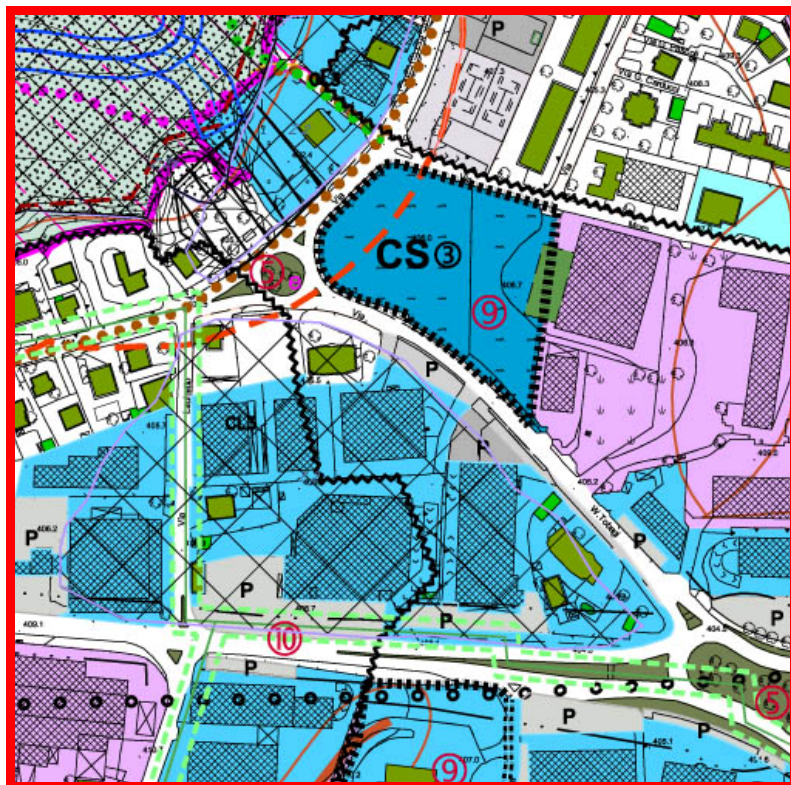
Art. 33 Indici urbanistici

- CS② UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
- H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sd = permeabilità del suolo per le C/S pari al 40%.

* L'UT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- CS③- Ambito di Via Provinciale – Via Moro (ex Rotonda A)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CS③ - Ambito di via Provinciale – via Moro (ex Rotonda A)

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 CV①
 C① da C① a C③

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 D①

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI
 B/SU① da B/SU① a B/SU④
 C/S① C/S②; C/S③

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire
 F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
 Classe di fattibilità
CL4 CL3 CL2 CL1
 classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
 AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2008 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
CS③ (SF)	9.385,00 mq
Totale	9.385,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione CS③ n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

CS③ Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2b) UF = 0.25 mq./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

CS③ Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a UT* = da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mq/mq o fino ad un indice minimo di 0,35 mq./mq. su lotti non ancora edificati in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

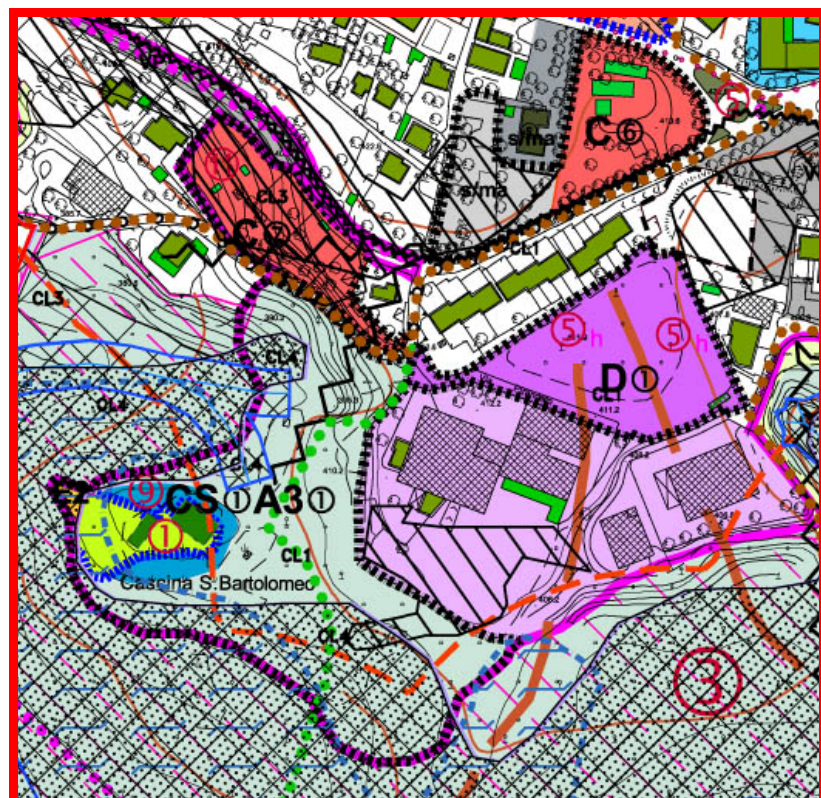
Art. 33 Indici urbanistici

CS③ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
 Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
 Sd = permeabilità del suolo per le C/S pari al 40%.

* L'UT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- D0 - Ambito di via Michelangelo

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

D0 - Ambito di via Michelangelo

LEGENDA

■■■■■■■■■■ PERIMETRO CENTRI STORICI
■■■■■■■■■■ PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A. - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

■ CV0
■ CV1

■ C0 da C0 a C9

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

■ D0

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI

■ B/SU0 da B/SU0 a B/SU9
■ C/S0; C/S1; C/S2; C/S3

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire

■ F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classe di fattibilità

CL4 CL3 CL2 CL1
 classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO

■■■■■■■■■■ AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

scala 1:4000

Zona	Superficie (mq)
D0 (SF)	8.295,00 mq
Totale	8.295,00 mq

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione D0
 n°5 - Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni di connessione dei centri urbani (Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali)

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

D0 Indice di pertinenza di cui all'art. 31.A-2b) UF = 0.50 mq./mq.

Art. 32 Indici di fabbricabilità

D0 Indice di progetto di cui all'art. 32.1)-a UT* = da 0.50 mq./mq. fino ad un massimo di 0,75 mq./mq.

Art. 33 Indici urbanistici

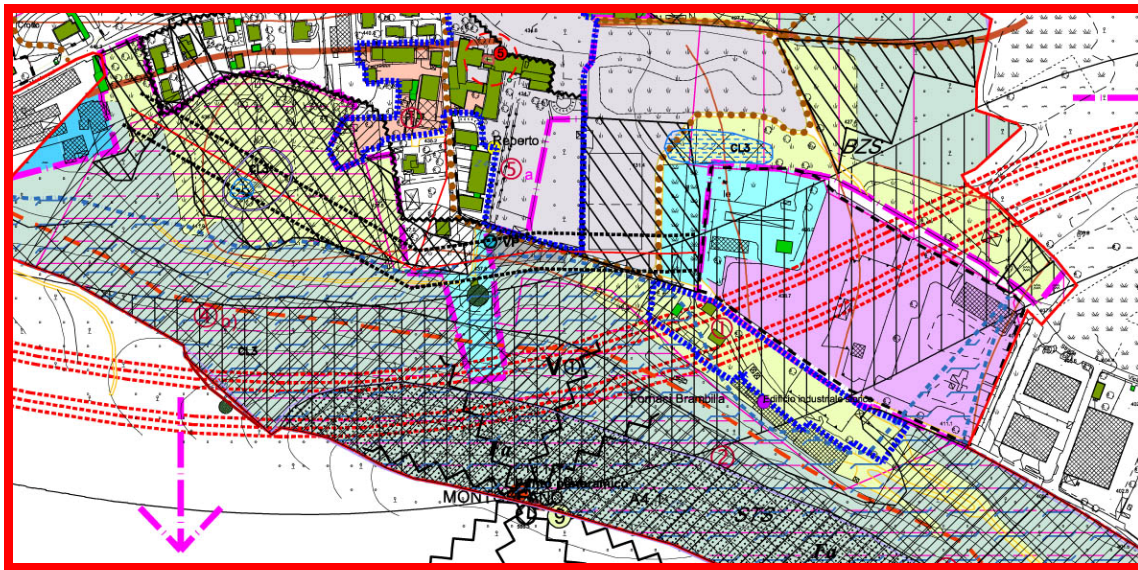
D0 IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle N.T.A.
 H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
 Sd = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Art. 11 Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico

* L'UT si applica all'originaria SF = ST di progetto

- V0 - Tangenziale di Como

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



Art.29-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

V0 - Tangenziale di Como

scala 1:8000

LEGENDA

PERIMETRO CENTRI STORICI
 PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 29 - N.T.A - P.G.T.)

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

CV0 CV0
 C0 da C0 a C0

INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

D0 D0

INSEDIAMENTI PER SERVIZI URBANI

B/SU0 da B/SU0 a B/SU0
 C/S0 C/S0; C/S0; C/S0

PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI da acquisire

F

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO
 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICA
Classi di fattibilità

CL4 CL3 CL2 CL1
classe fattibilità 4 classe fattibilità 3 classe fattibilità 2 classe fattibilità 1

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO

AMBITI AGRICOLI L.R. 12/2005 art. 43 (DATI P.P.R.)

Zona	Superficie (mq)
V0	
Totale	

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
 Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione V0
 n°2 - Paesaggio e Rete Ecologica
 n°4b) - Parco Urbano del Monte Orfano

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Art. 32 Indici di fabbricabilità

Art. 33 Indici urbanistici

Ambiti di Trasformazione	ST	SF	U1	U2	IT	IF	UT	UF	V1di pertinenza	V2 di progetto	Slp1di pertinenza	Slp2di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
B/SU①	7.935,00	4.792,00					*	esistente			359,40		
Servizi 30% di (4.792x0,35)=							0,35					503,16	
residenza 70% x Slp2 (1.948,80)									2.515,80	3.522,12			29,31
F nuovo municipio				3.143,00			*	esistente					
B/SU②	4.690,00	4.690,00					0,25				351,75		
Servizi 30% di (4.690x0,35)=							0,35					492,45	
residenza 70% x Slp2 (1.149,05)									2.462,25	3.447,15			28,73
B/SU③	13.095,00	13.095,00					0,25				3.273,75		
							0,35					4.583,25	
B/SU④	3.685,00	3.685,00					0,25				921,25		
							0,35					1.289,75	
C①	5.870,00	5.870,00			0,25				1.467,50				
					0,40					2.348,00			19,57
C②	13.128,00	7.210,00			0,25				1.802,50				
					0,40					2.884,00			24,03
F			5.918,00										
C③	1.120,00	1.120,00			0,25				280,00				
					0,40					448,00			3,73
C④	8.285,00	8.285,00			0,25				2.071,25				
					0,40					3.314,00			27,62
C⑤	7.345,00	7.345,00			0,25				1.836,25				
					0,40					2.938,00			24,83
C⑥	7.680,00	4.495,00			0,25				1.123,75				
					0,40					1.798,00			14,98
F			3.185,00										
C⑦	4.840,00	4.840,00			0,25				1.210,00				
					0,40					1.936,00			16,13
C⑧	5.670,00	2.575,00			0,25				643,75				
					0,40					1.030,00			8,58
E2 F3		3.095,00											

Ambiti di Trasformazione	ST	SF	U1	U2	IT	IF	UT	UF	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab

C②	16.445,00	8.030,00 1.990,00			0,25 0,80				2.007,50 1592,00				
					0,40 1,00					3.212,00 1.990,00			26,77 16,58
F			3.225,00										
E2		5.190,00											

CV①	18.010,00 17.290,00	6.245,00					0,10		624,50				
							0,15			936,75			7,81
E2		11.765,00 5.635,00											
F4		5.410,00											

C/S①A3①	25.595,00	1.598,00					esistente				830,00		
A3① (126+304)x2=804 di SLP		2.038,00					esistente					830,00	
E2			284,00										
F4			21.675,00										

C/S② (704+76)+202x2=1.184 di SLP	17.860,00	15.655,00					esistente				1.084,00		
E2		2.205,00					esistente					1.084,00	

C/S③	9.385,00	9.385,00					0,25				703,87		
Servizi 30% di (9.385x0,35)=							0,35					985,42	
residenza 70% x SLP2(2.299,33)									4.927,12	6.897,99			57,48

D①	8.295,00	8.295,00						0,50			4147,5		
								0,75				6.221,25	

TOTALE VOLUME DI PERTINENZA RESIDENZA	22.972,17	22.565,67	mc										
TOTALE VOLUME DI PROGETTO	34.712,01	33.490,001	mc	Abitanti	254,99	279,38							
TOTALE SLP DI PERTINENZA PER SERVIZI		7.524,02	mc										
TOTALE SLP DI PROGETTO		9.768,03	mc										

* Per il calcolo della capacità insediativa degli A.T. B/SU si assume l'UF di pertinenza pari a 0,25 mq/mq e l'UT di progetto pari a 0,35 mq/mq. Per il calcolo della capacità insediativa di pertinenza e di progetto, vale quanto descritto all'art. 32.3.b

* Per l'A.T. B/SU①* la Slp di progetto e di pertinenza è stata calcolata sugli indici 0,35 mq./mq. e 0,25 mq./mq. da verificare in sede di progetto con l'esistente.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T. CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N° 1

A - ELEMENTI COSTITUTIVI

a - DEL PAESAGGIO NATURALE

b - DEL SETTORE ANTROPICO

B - PIANO DEL COLORE

ALLEGATO N° 2

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ALLEGATO N° 3

DIMENSIONAMENTO ED ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ADOZIONE N° DEL

PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE IL

CONTRODEDUZIONI CONSILIARI N° DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE N° DEL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

Art. 40 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

A - Ai sensi dell'art. 10 legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

“1) Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall' articolo 57 58 comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2) Entro gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;

3) Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica

4) Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Paesaggistico Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como, del Piano di Gestione del S.I.C. e Z.P.S. della Grigna Meridionale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5) Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6) Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”

B - Ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A. del Documento di Piano:

1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 31 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli ambiti A1 e B (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definite Ambiti di Trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 30 delle presenti norme relativamente alle zone del Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare per quanto riguarda le modalità di intervento nell'ambito A1.

3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore.

4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°: 12/2005.

C - Elaborati del Piano delle Regole

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

Tav. 1a	- Azzonamento P.G.T. - nord	scala 1:2000
Tav. 1b	- Azzonamento P.G.T. - centro	scala 1:2000
Tav. 1c	- Azzonamento P.G.T. - sud	scala 1:2000
Tav. 1d	- Legenda Azzonamento P.G.T.	
Tav. 2a	- Azzonamento P.G.T.- Tav. 2b – Azzonamento senza vincoli - tavola d'unione	scala 1:4000
Tav. 2b	- Legenda Azzonamento P.G.T.	
All. n° 1a	- Individuazione degli Ambiti di urbanistica e di completamento	scala 1:3000
All. n° 1b	- Calcolo della capacità insediativa	

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- All. n° 1 - A - Elementi costitutivi del paesaggio – B - Piano del colore
- All. n° 2 - Verifica di compatibilità viabilistica e ambientale
- All. n° 3 - Dimensionamento del P.G.T.

- C - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- All. n° 1 - Paesaggio e Rete Ecologica
- All. n° 2 - Indagine agronomico - ambientale
- All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale
- All. n° 4 - Scheda di valutazione art. 38 N.d.A. P.T.C.P.
- All. n° 5 - Valutazione circa la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità
- All. n° 6 - Controdeduzioni alle osservazioni alla 2° Conferenza V.A.S.

D - Efficacia delle Norme del P.G.T. **Efficacia delle Norme del P.G.T.**

Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono di carattere prescrittivo: sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per gli ambiti rappresentati a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Se più norme trattano il medesimo argomento, prevale quella più restrittiva.

Le direttive e/o indirizzi del D.d.P. richiamate dalle presenti norme, risultano prescrittive per gli insediamenti ai cui vengono riferite.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga delle distanze previste dalle presenti norme in applicazione degli art.78 e79 del DPR 380/2001 (testo unico sull'edilizia) già introdotte dalla Legge n.13/89 e succ. mod. int. e dalla L.R. n.6/89 e s. m. i.

ED - Normativa per il risparmio energetico.

Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A1" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

TITOLO XII – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 41 - TERRITORIO COMUNALE: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005 è suddiviso nel Tessuto Urbano Consolidato, negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti destinati all'agricoltura e nelle aree non soggette a trasformazione.

Il Tessuto Urbano Consolidato è suddiviso in ambiti A e B, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'Azionamento del Piano delle Regole.

L'edificazione nel Tessuto Urbano Consolidato può avvenire solo dove consentito e con l'osservanza delle specifiche prescrizioni, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

La suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato in ambiti urbanistici omogenei, e in riferimento ai vari livelli di pianificazione è la seguente:

Art. 41.a - PIANIFICAZIONE COMUNALE

La disciplina specifica delle diverse parti del Tessuto Urbano Consolidato è articolata in relazione ai seguenti ambiti:

Ambiti	A1	art. 44	insediamenti storici;
	A2	art. 45	ville e giardini
	A3	art. 46	Insedimenti rurali di valore storico
	B	art. 47	residenziale di completamento;
	BV	art. 48	residenziale di completamento e di verde privato;
	BC	art. 49	residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti;
	B/SU	art. 50	servizi urbani di ristrutturazione e di completamento
	BD	art. 51	produttivo di completamento e di ristrutturazione
	E1	art. 53	insediamenti agricoli;
	E2	art. 54	orti e giardini;
	F	art. 55	di pubblico interesse (standard);
	F1	art. 56	impianti di interesse generale;
	F2	art. 57	stazioni di servizio;
	F3	art. 58	di tutela ambientale;
	F4	art. 59	boschi;
	R	art. 60	di rispetto;
	V	art. 61	infrastrutture per la mobilità.

Art. 41.b - PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI COMO

Il P.G.T. recepisce gli ambiti territoriali e gli elementi architettonici e paesistici individuati dal P.T.C.P. in Tavernerio, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.d.A., di cui di seguito si rileva la corrispondenza di alcuni suoi articoli con gli articoli delle N.T.A. del P.G.T..

Descrizione		P.T.C.P.		P.G.T.
		N.d.A. Art.	Tav.	N.T.A. Art.
A – IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE		10		
Capo II: GLI AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE				
- Le aree protette			A3	
Tav. A4 – La rete ecologica				
Elementi costitutivi fondamentali	- Ambiti di massima naturalità - MNA - Aree sorgenti di Biodiversità di primo livello – CAP - Aree sorgenti di Biodiversità di secondo livello - CAS	11 11.7- a).2	A4	
	- Corridoi ecologici di primo livello - ECP	11.7-a).3	A4	
	- Stepping Stones - STS	11.7-a).4	A4	
Zone tampone	- di primo livello - BZP	11.7-b).1	A4	
	- di secondo livello – BZS	11.7-b).2	A4	
- La rete ecologica – approfondimento settore		11		30.2
- La gestione dei boschi		14		59
- Le aree a vocazione agricola		15		53 54 58
- Gli alberi monumentali		16		30.5
- Le unità litologiche		20	A5	23
Ghiaie, blocchi e limi (morenico Wurniano), Ghiaie e sabbie limose (fluviograciale tardo Wrumiano) – <i>Torrente Cosia e Valle Ponzata</i>			A5	
Ghiaie, blocchi e limi ferrettizzati (morenico Riss) - <i>Tavernerio centro</i>			A5	
Arenarie e conglomerati calcarei (..... membro di Montorfano) Paleocene inf. – <i>Monte Orfano</i> Blocchi, ghiaie, talora cementati (depositi di versante) – <i>Monte Orfano versante nord</i>			A5	
Arenarie, marne e conglomerati di colore prevalentemente beige (Flysch di Pontida) Cretaceo sup. – <i>Cascina San Bartolomeo</i>			A5	
Calcluititi e calcari selciferi bianchi, con tipica fatturazione a conoide (Maiolica) Cretaceo inf. – <i>Area a sud di Ponzate, area a nord di Valle Tavernerio</i>			A5	
Calcari mamosi di colorazione rossastra, ricchi di liste e noduli di selce, radiolariti (Rosso ad Aptici, Radiolariti) Malm – <i>Area a sud di Chiassino (Villa Crivelli – Visconti)</i>				
Calcari selciferi di colore prevalentemente grigio scuro, talora con interstrati marnosi (Gruppo del Medolo) Lias - <i>Area a sud di Ponzate, area a nord di Solzago e boschi a nord</i>				
Conoide alluvionale – <i>Area a sud del centro storico di Tavernerio</i> Accumuli di frana – <i>Area a nord del centro storico di Tavernerio, località Madonna della Guardia</i>				
- Le esposizioni			A6	
- I vincoli paesistico-ambientali		19	A9	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici		20	A9	60
Capo II: LA GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI				
- La difesa del suolo – settore sud		20-21-22	A1.c	23
Pozzi potabili e non potabili			A1.c	60
Zona di rispetto di 200 m (D.Lgs 258/00)			A1.c	60
Ciclo delle acque (D.Lgs 152/99) – acque superficiali		Torrente Cosia - torrenti : valle Ponzata, Valle Solzago, Valle Piattellina, Valle Tavernerio	20.2.g)	A1.c
- Il paesaggio – settore sud			A2.c	
Elementi fisico-morfologici	- Roccia Montonata di Montorfano –A4.1 - Area con fenomeni carsici – Valle di Albese – A3.16	22	A2.c	30
Elementi naturalistici	-	22	A2.c	30
Elementi paesaggistici	- P 16.117 punto panoramico Montorfano - P 16.118 punto panoramico Ponzate - P 16.116 punto panoramico Monte Boletto		A2.c	

	- P 16.119 punto panoramico Baita Fabrizi			
Elementi storico-culturali	- Centri storici	18	A2.c	44
Le Unità di Paesaggio	- Sponde orientali del lago di Como - n. 18 – balcone lombardo - n. 23 – ambiti pedemontani		A2.c	30
- Le attività estrattive		23		
- La gestione dei rifiuti		24		56.le
- La qualità dell'aria		25		34 - 37
- L'energia		26		34
- L'inquinamento elettromagnetico		27		56.lt
- L'inquinamento luminoso		28		34 - 37
- L'inquinamento acustico		29		11
- Il radon e la radioattività		30		37
- L'ingegneria naturalistica		31		34
B – IL SISTEMA URBANISTICO-TERRITORIALE		32		
Capo I: GLI AMBITI INSEDIATIVI				
- Il sistema insediativo			B1	29 - 43
Insedimenti	- Centri storici di antica formazione	18	B1	30.1 44
Insedimenti	- Aree urbanizzate esistenti e previste (P.R.G. vigente)	32-33-34	B1	46 - 47 48 - 49 50 - 51
Viabilità esistente e prevista	- Autostrade e superstrade - Viabilità principale e secondaria	45	B1	61
- Viabilità e sistema ferroviario			B3.1	
Viabilità	- Autostrade e superstrade in progetto	46	B3.1	61
	- Strade principali in progetto e riqualifica	46	B3.1	61
- Le direttive per la pianificazione comunale		36		41.b
- La compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali con il PTCP		37		41.b
- La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo urbanizzato		38		41.b
- Gli indici di sostenibilità insediativa		39		41.b
- I criteri premiali		40		31
- La qualità edilizia: l'architettura bioclimatica		41		31
- Il colore		42		All. 1 B N.T.A.
- Le zone pedonali e le zone a traffico ridotto		43		61
- Greenways e piste ciclopedonali		44		61
Capo II: LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'				
- I parcheggi di interscambio		49		
- Il trasporto pubblico su gomma		50		
- IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO				
- Il sistema distributivo commerciale		56		30.9 30.10 62 – 63 64 – 65 66 - 67
- La valorizzazione del settore agro-alimentare		57		53 – 54 58

Art. 41.c - PIANIFICAZIONE DI SETTORE:

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Lo Studio Geologico di cui al Doc. n°. 1 - E, che è parte integrante del P.G.T., ha elaborato per l'intero territorio comunale la classificazione di fattibilità geologica, ai sensi della D.G.R. 8/1566/2005, riportata nella Carta di fattibilità geologica – aggiornamento e le relative “norme geologiche di attuazione”, di cui al precedente art. 23: tali norme forniscono indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni di indagini di approfondimento preventive alla progettazione, agli interventi di mitigazione del rischio in fase progettuale e ai criteri da adottare per la progettazione in materia sismica.

Lo studio ha individuato le fasce di rispetto di reticolo idrico minore ai sensi del D.G.R. 7/13950/2003, gli ambiti di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi idropotabili ai sensi del D. Lgs 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 41.d - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE –

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'individuazione del reticolo idrografico principale e minore di cui al Doc. n°. 1 – F del Documento di Piano individua i corpi idrici ed il reticolo idrografico minore e le relative fasce di rispetto, di cui al precedente art. 23.

TITOLO XIII – NORME DI AMBITO

Art. 42 - ZONE DI RECUPERO (ART. 27 LEGGE 457/78) E NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457 il P.G.T. individua come zone di recupero i centri storici e nuclei di antica formazione (A1, A2 e A3), i servizi urbani di ristrutturazione e di completamento (B/SU)

In queste zone si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e del loro contesto paesaggistico (art. 28 P.P.R.), in coerenza con la normativa dei singoli ambiti.

All'interno degli ambiti A1 sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato che ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I Piani Attuativi o sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a - per interventi di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);
- b - per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c - per interventi da attuare, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, per inerzia dei medesimi o quando ricorre almeno uno dei due casi sopradescritti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano Attuativo, si attuano gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.

All'interno degli ambiti di recupero, **gli ambiti ove è obbligatorio il Piano Attuativo sono illustrati dall' art. 30.2 delle N.T.A. del D.d.P.** il ricorso al P.A. all'interno **degli ambiti delle zone** di recupero è **anche** previsto dalle presenti norme (artt. 44, e 50) a determinate condizioni.

Non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette a individuare nuove Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) e nuovi ambiti da assoggettare a Piano Attuativo.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare quanto previsto dal precedente art. 12 .

Art. 43 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diversi ambiti omogenei, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, salva la possibilità di edificare sino al confine di ambito ricadente all'interno della stessa proprietà, fatti salvi i disposti del D.M. 1444/68 e le norme del Codice Civile in materia di distanze e dell'art.16a per quanto riguarda gli arretramenti minimi dagli spazi pubblici.

Art. 44 - AMBITO A1 CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

La perimetrazione degli ambiti A1 si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art.25 del P.P.R. e dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. a comprendere anche gli edifici vincolati come beni individuati, e così come perimetrati sulla Tav. n°. 1 – Previsioni di Piano del Doc. n°. 1.

L'edificazione risulta solo in parte di modesto valore storico ed architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

Gli ambiti A1 perimetrati comprendono anche gli Insediamenti rurali e di servizio di interesse storico mentre all'interno del loro perimetro, sono comprese anche ambiti F.

Gli ambiti A1 sono ambiti di recupero ai sensi dell'art.42 delle presenti norme.

Gli spazi liberi dei cortili sono gravati di vincolo di servitù di uso pubblico nel significato e per gli scopi di cui all'art. 55.

2 - EDIFICAZIONE

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.
Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell' ambito;
- b) possono essere permessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto e secondo le modalità d'intervento di cui al successivo capoverso e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.
- c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale così come individuato dall'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.;
- d) sui lotti ancora liberi e già frazionati al 1967, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire e da trasferire all'interno degli stessi ambiti A1.

Gli interventi di cui ai punti precedenti si attuano secondo le seguenti modalità:

- punto a) gli interventi sono subordinati a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. o al permesso di costruire di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici;
- punto b) 1: gli interventi sono subordinati a permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
2: gli interventi sono subordinati a permesso di costruire disciplinato da convenzione per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto, da attuarsi secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.;

Gli interventi di cui ai punti c) e d) e gli interventi anche a) e b) per la formazione di alloggi per almeno il 30% di superficie abitabile utile inferiore a 80 mq. dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio di iniziativa pubblica o privata, o Piani Particolareggiati, o in apposito permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici. Gli interventi saranno tesi al rispetto,

al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie. Per gli interventi di cui ai punti c) e d) di nuova costruzione e/o di volumetria superiore a 4000 mc., valgono le procedure di cui al Documento di Piano, per l'attuazione dei criteri di perequazione di cui all'art.32.

L'unità minima di pianificazione attuativa corrisponde all'isolato o all'ambito interessato dall'intervento e può, con la procedura di cui alle presenti norme, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà però formare oggetto della ricordata procedura solo ove sia esclusa la disponibilità di tutti i proprietari degli immobili posti nell'unità minima a partecipare alla predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa.

Tale indisponibilità sarà accertata dall'Amministrazione a mezzo di consultazione diretta da effettuare nell'ambito di un procedimento d'ufficio

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), se riferiti alla singola unità immobiliare, sarà esteso oltre che ai locali principali anche ai locali accessori ed alle sue dipendenze anche non contigue all'abitazione purché intestate alla medesima proprietà e sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato di fatto della tipologia edilizia di appartenenza, così come individuata dagli Allegati dell'art. 30.1 delle N.T.A. e così come previsto dal comma 3 N.d.R. dello stesso art. 30.1.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito.

3 - DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-a) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico - ambientale - artistico.

La densità edilizia degli interventi di cui ai punti 2-b) e 2-c) non potrà superare quella esistente calcolata come previsto dall'art.14, anche con cambio di destinazione d'uso, verificata con apposito elaborato planivolumetrico, sovrapposto al rilievo dello stato di fatto.

La densità edilizia ed il rapporto di copertura degli interventi di cui al suddetto punto 2-d, nel rispetto degli altri indici di ambito, non devono superare rispettivamente la $IF = 3.00 \text{ mc./mq.}$ e/o il 50% della densità edilizia (IF) media e del rapporto di copertura (RC) dell'ambito di appartenenza dell'intervento.

I lotti liberi di cui al precedente punto 2-d non devono inoltre essere di pertinenza di edifici esistenti e non devono essere inclusi in una tipologia di cui agli Allegati delle "Modalità d'intervento nell'ambito A1 di cui all'art. 30.1 delle N.T.A..

Il volume esistente in caso di ristrutturazione urbanistica o per adeguamenti strutturali di cui al successivo capitolo 7-f (edifici di tipo G3), potrà avere un incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo articolo 52 (+ 10% del volume esistente) e la possibilità di trasferimento della quota rimanente di volume di cui all'art. 31-B delle N.T.A. destinato a servizi pubblici, di proprietà pubblica o asserviti a perenne uso pubblico, previa convenzione con formale vincolo di destinazione registrato e trascritto.

In ogni caso, detti incrementi saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del vecchio nucleo nel rispetto del Codice Civile, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio principale e da non incidere sugli spazi pubblici o privati di uso pubblico.

Il recupero dei volumi esistenti per destinazioni residenziali e/o terziarie, è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo punto 6 – Destinazione d'uso. In caso contrario il volume può essere trasferito secondo le procedure delle presenti norme.

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. e permesso di costruire, non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi subordinati a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra degli edifici circostanti e preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico - igienico – ambientale e nel rispetto dei vincoli di tipologie di cui al precedente punto 2 e degli indirizzi di cui al precedente art. 30.1.

In ogni caso l'eventuale maggior altezza non potrà alterare la tipologia dell'edificio di appartenenza e non dovrà superare l'altezza in gronda di 9,50 ml..

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti.

Nei casi di ricostruzione o di nuova costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

6 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 lettera a) delle presenti Norme.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture, per le funzioni residenziali e terziarie esistenti e per quelle nuove così come previsto dagli artt. 6a e 7 delle presenti Norme.

In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e di uffici esistenti.

7 - MODALITÀ D'INTERVENTO

La tavola delle modalità di intervento (art. 30.1 delle N.T.A. del Doc. n° 1) attribuisce ad ogni edificio ed area dell'ambito A1 un complesso di interventi possibili, distinguendo tra:

a) edifici di valore storico (esistenti al 1888) ed architettonico o ambientale (tipo A1) di cui all'art. 146 D. Lgs. n° 42/2004, degli artt. 10 e 14 delle N.d.A. del P.T.C.P. e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. ed all'All. n° 4 del Doc. n° 1B.

Per i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004, anche se non individuati dal P.G.T., il vincolo interessa oltre che gli edifici anche le loro aree di pertinenza, che in sede di progetto degli interventi sugli edifici, andranno cartografate ed assoggettate alle prescrizioni del vincolo ed alle seguenti modalità d'intervento se ed in quanto non in contrasto con le stesse prescrizioni.

Per i beni culturali di cui al D. Lgs n° 42/2004, nell'area di rispetto di cui all'art.18 del P.T.C.P., così come individuata sulle tavole dell'Azionamento di cui al Doc. 3A del P.G.T. sono vietate nuove edificazioni. Tale area di rispetto non può essere inferiore alle aree di pertinenza degli edifici tutelati.

Per gli edifici di tipo A1 sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro esterno, sia architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni prive di valore storico - architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze.

In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.).

Gli edifici di tipo A1 già restaurati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo A1 mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale sono rispettivamente individuati come edifici di tipo A2 e A3.

Per gli edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 136.b del D. Lgs n°. 42/2004 (...), qualsiasi modifica alla situazione in atto, comprese le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

- b) edifici di nessun valore edilizio - architettonico ma coerenti con la storia e con l'ambiente (tipo B) sui quali sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente ed i seguenti.

E' consentita anche la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 17 delle presenti norme e la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 17 delle presenti norme, anche con cambio di destinazione d'uso, nei limiti del primitivo volume e superficie coperta e nel rispetto dell'assetto tipo-planivolumetrico e degli allineamenti verso gli spazi pubblici, delle distanze ed altezze preesistenti, secondo le prescrizioni del P.G.T., salvo diverse prescrizioni di volume, superficie coperta, altezza e allineamenti definiti in sede di P.A. e/o permesso di costruire convenzionato in attuazione delle presenti norme.

L'edificio ricostruito deve in ogni caso accordarsi alla tipologia, agli elementi architettonici, materiali e rifiniture ed all'ambiente del nucleo di antica formazione, così come descritti dalle N.d.R. di cui all'art. 30.1.

E' prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono significativa testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico - artistici e architettonici di epoche successive.

In questo caso è vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici e/o delle parti di essi interessati da tali elementi e/o decorazioni.

Gli edifici di tipo B già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo B1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo B2 e B3.

- c) edifici in contrasto con l'ambiente e/o di nessun valore storico ed edilizio architettonico: sovrastrutture o superfetazioni (tipo C)

E' prescritta la ristrutturazione e la con demolizione e ricostruzione come al punto (b) oppure è consentito l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo la procedura di cui al comma 4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualficazione n°.1 dell'art. 30 delle presenti norme.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi.

Nel caso di demolizione per destinazione d'uso contrastante con l'ambiente, la nuova destinazione deve essere coerente con la funzione residenziale.

Gli edifici di tipo C già ristrutturati o ricostruiti in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo C1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare, se previste dalle presenti norme, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo C2 e C3.

- d) edifici in netto contrasto con l'ambiente, gli spazi e le norme igieniche (tipo D)

Nel caso di intervento su edifici rustici, di un piano, senza specifica destinazione d'uso autorizzata., è prescritta la demolizione per diradare i volumi dell'ambito o per riqualficare l'ambiente in cui si colloca. In questi casi è solo possibile il trasferimento del volume (art. 30.1 delle presenti norme) o l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo le procedure delle presenti norme e di cui

al comma 4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 30.

La nuova destinazione dell'area resa libera deve essere coerente con la funzione residenziale.

Quando trattasi di edifici autorizzati (D1) con specifica destinazione d'uso (box, deposito, ecc.), nel caso di intervento sono possibili le operazioni di cui al precedente capitolo 2a) e 2b) oltre che naturalmente l'operazione di demolizione per il trasferimento o l'accorpamento del volume come al capoverso precedente.

- e) edifici di recente costruzione e/o ristrutturazione edilizia in difformità a quanto previsto per gli edifici di tipo B (tipo E)

Al fine di migliorare la funzionalità dell'organismo urbano, gli eventuali ulteriori interventi saranno effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme per gli ambiti A1 oltre che delle direttive di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 30 .

La definizione degli spazi o dei volumi dovrà in particolare correlarsi, per tipologia architettonica, materiali e finiture, all'ambiente circostante.

L'ingombro degli edifici, quale risulta dagli allegati all'art. 30.1, è vincolante per la sola tipologia edilizia proposta.

Gli edifici di tipo E, già costruiti e/o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo E1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo E2 e E3.

- f - spazi a cortile (F).

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale degli spazi liberi destinati a cortile comune o di uso esclusivo.

I cortili già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi F1, mentre i cortili che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo F2 e F3.

- g - spazi a verde (G).

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici, piantumati e non.

Gli spazi a verde già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi G1, mentre gli spazi a verde che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo G2 e G3.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" di cui all'Allegato n°.1b del Doc. n°. 1 – G e proporre la valorizzazione.

- h - spazi pubblici (H) destinati a strade e a piazze.

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi pubblici destinati a strade e piazze.

Le strade e le piazze già riqualificate in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati, sono individuati come spazi H1, mentre le strade e le piazze che richiedono interventi di adeguamento formale (materiali) o strutturali (sezione stradale) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo H2 e H3.

i - integrazioni edilizie (le).

Per gli edifici di cui alle presenti modalità di intervento, con esclusione degli edifici di tipo A1, sono possibili, anche se non individuati dagli allegati grafici di cui all'art. 30.1, le seguenti integrazioni edilizie:

- le 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
- le 2) delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
- le 3) realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici "D" da demolire, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
- le 4) realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

l - edifici rurali

Per gli edifici rurali presenti in ambiti F3, F4 e A3 ed antecedenti al 1888, non più utilizzati per le funzioni originarie di cui all'art. 30.4 (Parco delle Cascine Pedemontane) evidenziati dagli Allegati di cui all'art. 30.1, l'eventuale intervento dovrà essere rigorosamente conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) a salvaguardia dell'identità e leggibilità del manufatto originario.

Gli interventi attribuiti ad ogni edificio così come risultano dagli Allegati all'art. 30.1, potranno eventualmente essere modificati **anche per motivi statici accertati**, senza variante urbanistica in attuazione di quanto disposto dallo stesso art. 30.1 purché i nuovi interventi non inducano ristrutturazione urbanistica.

Per gli insediamenti esistenti al 1888 e non compresi negli elaborati di cui all'art. 30.1 in quanto edifici sparsi, dovranno essere preventivamente condotte le stesse analisi di cui agli allegati all'art. 30.1 per la definizione delle loro modalità di intervento e quindi per la loro attuazione.

8 - DEFINIZIONI

Per interventi di adeguamento formale si intendono interventi sull'involucro esterno atti a migliorare ulteriormente l'inserimento dell'intervento nell'ambiente del Centro Storico.

Per interventi di adeguamento strutturale si intendono interventi per l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture o sopraelevazioni.

Gli interventi sull'involucro esterno saranno estesi in sede di progettazione, all'intero fronte della tipologia edilizia di appartenenza così come individuata sulle tavole grafiche e secondo le prescrizioni dettate dalla normativa di cui all'Ambito di Riqualficazione n° 1 dell' art. 30 delle presenti norme.

9 - STANDARD

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, verrà ceduto lo standard individuato dagli elaborati grafici allegati al precedente art. 30.1. Se lo standard non è individuato, lo standard di pertinenza dell'intervento, calcolato sul solo incremento del volume residenziale, verrà o ceduto se possibile o monetizzato. In alternativa potranno essere assoggettate a vincolo di servitù pubblica le aree di cui al precedente paragrafo 44.1 e di cui all'art.55.9.c.

Negli ambiti assoggettati agli interventi di tipo F e H, è possibile realizzare

parcheggi interrati pertinenziali (art.7 delle presenti norme) con la sistemazione delle aree soprastanti come previsto per i singoli ambiti.

10 - ALLEGATI

All'art. 30.1 delle presenti norme vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero degli ambiti A1.

Tali elaborati individuano le principali tipologie da salvaguardare, gli allineamenti da rispettare, i principali standards e la mobilità ciclopedonale di servizio ai complessi edilizi ed ai relativi ambiti.

Le indicazioni di cui ai suddetti allegati potranno essere precisate e modificate secondo quanto disposto dal precedente paragrafo 44.7. In caso di modifiche che inducono ristrutturazione urbanistica, le procedure di variante sono quelle definite dalla L.R. n°. 12/2005.

11 - PRESCRIZIONI

a - In occasione di ogni intervento di cui al precedente paragrafo 44.7, è obbligatorio intervenire sulle facciate dell'edificio o dell'unità interessata dall'intervento, in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dall' art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P., al fine del coordinamento dell'intervento singolo alla tipologia di appartenenza.

b - Il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (F) ed a verde (G) di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata a quelle comuni, a scapito degli oneri concessori in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al successivo art. 55.9.b.

c - Gli interventi in ambito A1 potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.31-C nel solo caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nei limiti di incremento di volume di cui all'art. 52.d.2.

d - I volumi di cui alla lettera d) del precedente capoverso 44.7, anziché trasferiti come previsto dall'art. 32 delle presenti norme, possono essere acquisiti "in partita di giro" dal Comune e poi trasferiti alla Banca Volumetrica Comunale di cui al precedente art. 32, anche a scapito degli oneri concessori, secondo le modalità definite da apposita deliberazione Comunale.

Il successivo trasferimento di questi volumi avverrà secondo le modalità di cui alle presenti norme ed alle condizioni di cui all'art.4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riquilificazione n°. 1 dell'art. 30.

e - Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti A1 si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 35.3.

f - L'intero ambito A1 corrisponde ad una Zona a rischio archeologico di cui all'art. 60.R3.

g - Per il combinato disposto degli artt. 11 comma 1 lettera c e 52 del D. Lgs 42/2004, l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche riconosciute di valore culturale (architettonico, storico-artistico e archeologico) è autorizzato dal Comune su parere del Soprintendente di riferimento.

h - L'art. 49 del citato Codice stabilisce che la collocazione o l'affissione di mezzi pubblicitari su edifici (anche se coperti da ponteggi) e in aree tutelate o su strade site nell'ambito o in prossimità degli stessi è subordinata all'autorizzazione del Soprintendente di riferimento.

Art. 45 - AMBITO A2 - VILLE STORICHE

1 - DESCRIZIONE

Ville storiche con giardini. Sono gli insediamenti del territorio interessate da costruzioni di impianto storico che costituiscono un organismo edilizio complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica, con aree di pertinenza piantumate di interesse ambientale ed in alcuni casi di interesse architettonico, tale da richiederne il mantenimento e la conservazione.

Pur rimanendo di proprietà privata, esse costituiscono un elemento di interesse pubblico da tutelare efficacemente (art. 136 D. Lgs n°. 42/2004).

2 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 lettera a) delle presenti Norme.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture, per le funzioni residenziali e terziarie esistenti e per quelle nuove così come previsto dagli artt. 6a e 7 delle presenti Norme.

In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e di uffici esistenti.

3 – MODALITA' D'INTERVENTO

Per l'edificazione valgono le prescrizioni di cui all'art. 44.2.

Gli interventi ammessi sugli edifici sono definiti nell'art. 44.7 e nell'art. 30.1 in relazione alla classificazione dei tipi edilizi.

Gli interventi sono da effettuarsi in linea generale sotto il profilo conservativo evitando per quanto possibile interventi sostitutivi anche per quanto riguarda l'uso dei materiali e la loro tecnologia.

Dovranno in particolare essere recuperate e salvaguardate:

- l'organismo edilizio con i suoi elementi architettonici e componenti edilizi e le relazioni e gerarchie definite per i vari tipi edilizi;
- le strutture edilizie specialistiche;
- il rapporto con l'area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
- gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Dovrà essere conservato l'assetto del complesso nei suoi rapporti fra organismi edilizi principali ed accessori con il loro disporsi e con l'eventuale loro gerarchia, fra spazi coperti e scoperti, fra volumi edilizi e parco di pertinenza, rapporti fra spazi liberi e volumi.

4 – INDICI URBANISTICI

IF (indice di fabbricabilità fondiaria) = esistente

H (altezza massima) = esistente

RC (rapporto di copertura) = esistente

Nelle operazioni di risanamento conservative ed altre trasformazioni conservative si osserveranno le seguenti prescrizioni:

Limiti di densità edilizia: Le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sopra strutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Limiti di altezza: Non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Limiti di distanza tra i fabbricati: Anche per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

5 – PRESCRIZIONI

a- Quando non in contrasto con le prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme, valgono le seguenti Modalità di intervento.

Per questi edifici individuati come storicamente e paesisticamente significativi vige l'obbligo di restauro e riqualificazione degli esterni secondo la normativa indicata per gli ambiti "A1" di cui al precedente art. 44.7.a); è vietato ogni ampliamento (con esclusione dell'applicazione della legislazione in materia di sottotetti nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo esistenti).

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale significativi quali "testimonianze" dei caratteri e del passato dei luoghi; in caso di restauro si dovranno rimuovere le aggiunte e le alterazioni che abbiano compromesso i significati delle tipologie originarie. Nel caso in cui tali fabbricati siano classificati dagli allegati di cui all'art. 30.1 non di tipo "A" e che a giudizio della Commissione per il paesaggio, non siano considerati significativi o privi di particolari caratteristiche storiche o tipologiche saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel mantenimento comunque degli elementi tipologici caratteristici riconosciuti.

E' fatto divieto di realizzare all'esterno superfici impermeabili oltre a quelle utili per un normale soggiorno all'aperto. Sono vietate le pavimentazioni in cemento od elementi cementizi.

Vige l'obbligo di mascheramento delle aree di sosta dei mezzi con siepe di essenza compatibili con le caratteristiche tipiche della zona.

E' consentito l'impiego di pannelli solari anche sugli edifici, posti in copertura in pendenza di falda.

Per le sistemazioni esterne potranno utilizzarsi solamente alberature di essenze autoctone a salvaguardia degli elementi vegetali significativi del luogo. Nel caso di edifici, o parti di essi, destinati a terziario, quando tale funzione venga a cessare, i relativi immobili potranno essere utilizzati per residenza e per le sue attività compatibili nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'immobile e delle norme tipologiche di seguito riportate e secondo le procedure di cui alle presenti norme.

b- Quando non in contrasto con le prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme, valgono le seguenti norme tipologiche e materiche.

In generale gli elementi originali, quali portali, balconi, parapetti, serramenti stilisticamente caratterizzati, lapidi, sporti in legno, non possono in ogni caso essere eliminati.

Quando fosse necessaria la sostituzione delle murature sussiste, l'obbligo di reimpiego di tali elementi.

a) Di norma le facciate in pietra a vista originarie non possono essere demolite nè ricoperte. Sono ammessi nelle stesse solo eventuali limitati ripristini nelle aperture che non alterino l'armonia e l'organizzazione dei prospetti.

- b) Il rinnovo di solai e di travature in legno deve essere di norma effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche, quando costituiscono elemento tipologicamente qualificante per l'aspetto esterno dell'edificio (gronde, travi, sottoportici) ecc. ;
- c) Le coperture degli edifici in caso di totale rinnovo debbono mantenere il manto esterno di tegole in coppi o altro materiale rustico dimostratamente tradizionale del sito (scisti, fasce alternate, ecc.);.
- d) le ante esterne potranno essere in legno a listoni o in lamiera con telaio in ferro; le finestre debbono essere in legno o altro materiale a condizione che le stesse siano tinteggiate e realizzate con profilati a spigoli arrotondati con assoluta esclusione di profilati in alluminio al naturale o anodizzato.
Vietate per la residenza l'impiego di serrande a maglia o tipo saracinesca.
- e) Le soglie e le parti in pietra debbono essere preferibilmente di materiale di impiego locale rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore.
- f) Gli intonaci civili devono essere dipinti con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici. Da preferire gli impasti a base di calce con finitura al civile o rustico a cazzuola.
Le colorazioni compatibili sono i beige, rosa, mattone, salvo diverse prescrizioni del Piano del Colore se vigente.
- g) Vige l'obbligo di mantenimento e restauro delle pareti affrescate e di restauro e ripristino di lesene, cornici e modanature anche se in muratura. Le pavimentazioni esterne saranno preferibilmente in pietra locale o selciato; i muretti saranno in pietra o intonacati con copertina in pietra; le costruzioni accessorie devono rispettare i medesimi caratteri dell'edificio principale.
- h) Solo i balconi già preesistenti negli edifici, potranno essere mantenuti.
- l) Le scale esterne originali esistenti sono da conservare ed i nuovi interventi saranno con rivestimento in pietra non lucidata delle qualità tradizionali.
- m) Le apparecchiature di illuminazione esterna dovranno evitare le illuminazioni fluorescenti al neon, mentre sono ammesse le lampade a basso consumo; sono da privilegiare piatti di metallo smaltato.
- n) Le insegne
Compatibili i supporti in legno o lamiera verniciata.
Vietato l'uso della plastica o dell'alluminio non verniciato; ammesse le insegne pensili solo se in ferro battuto, da porsi ad altezza regolamentare.
- o) Le ringhiere saranno di tipo tradizionale di norma con l'uso di ferro con tondino verticale e piattine orizzontali, salvo restauri di elementi originari preesistenti.
- p) Gli impianti tecnologici
Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche simili devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.
Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) devono possibilmente essere sotterranee o opportunamente occultate alla vista.

Ammessi pannelli solari in copertura posati in pendenza di falda o sul terreno opportunamente mascherati.

- q) Le affissioni didascaliche o pubblicitarie saranno ammesse unicamente negli appositi spazi individuati e posti in opera dalla Amministrazione Comunale o su delega della stessa.
- r) Nel caso di rifacimento, le coperture di norma avranno falde con pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 45%.
- s) E' vietato l'uso di cemento a vista per costruzioni, muri o pavimentazioni esterne, tranne eccezionali e dimostrate esigenze strutturali.

L'Amministrazione Comunale potrà adottare il Piano del Colore e/o schede tipologiche per materiali, colori, ecc. da impiegare nei recuperi, oltre ad un repertorio degli elementi esistenti di significato storico-culturale e paesistico da tutelare.

Per i nuclei, la tutela dei valori storici dovrà essere improntata alla massima salvaguardia dei caratteri di antica formazione intendendo con ciò:

- la conservazione dell'assetto urbanistico che comporta il divieto di edificare od ingombrare gli spazi liberi all'interno della perimetrazione di nucleo, quando tali nuclei presentano una configurazione compatta e compositivamente conclusa.
- la conservazione delle connotazioni storiche degli edifici rapportabili nell'insieme all'assetto compositivo, alle forme delle coperture e quote, ai materiali ed alle tecniche effettivamente impiegate.

6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI Per le ville storiche denominate Villa Bossi, Villa Pini e comprese negli ambiti F*, valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 5.

Art. 46 - AMBITO A3 - INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO E NON

1 - DESCRIZIONE

L'ambito comprende gli insediamenti di antica formazione di origine agricola, esterni, all'aggregato urbano che costituiscono una testimonianza storica e culturale degli insediamenti antropici e rivestono particolare interesse per il loro mantenimento.

Sono caratterizzate da "edifici isolati" e/o da "Cascine di impianto agricolo" del tipo a corte adagiati su un pendio o attestati su di un terrazzo. La loro collocazione segue la morfologia delle linee di pendenza laddove queste formano dei promontori, fasce di terrazzo o pendii poco acclivi in modo da sfruttare meglio l'esposizione climatica, le caratteristiche di difendibilità e di estensione piana. L'edificato si dispone sempre allineata sui percorsi paralleli alle linee di pendenza lungo un percorso. Il nucleo è sempre connesso con un sistema di terrazzamenti per la coltivazione del versante.

2 - DESTINAZIONE D'USO

All'interno del perimetro dell'ambito A3 sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 8d o in caso di dismissione, quelle previste all'art. 8a delle presenti Norme.

3 - MODALITÀ DI INTERVENTO Gli interventi sono consentiti con permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A..

Gli interventi ammessi sugli edifici sono definiti nell'art. 44.2 in relazione alla classificazione dei tipi edilizi di cui all'art. 30.1 ed individuati nei suoi allegati.

Ai fini della tutela ambientale le aree scoperte e piantumate devono essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di

inadempienza, la manutenzione potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale, addebitando gli oneri alla proprietà.

Per gli edifici compresi in ambiti A3 ed antecedenti il 1888, valgono le modalità d'intervento di cui ai precedenti artt. 30.1 e 44.

4 - DENSITA' EDILIZIA

Le ricostruzioni e gli eventuali ampliamenti di modesta entità dovranno rispettare i seguenti limiti:

IF = - pari all'esistente per gli edifici antecedenti il 1888,
- con possibilità di incremento volumetrico "una tantum", utilizzabile una sola volta e per l'edificio principale, pari al 10 % del volume degli edifici successivi al 1888, qualora dettato da evidenti o comprovati miglioramenti funzionali e tecnologici degli edifici e qualora non già usufruito in attuazione dei precedenti P.R.G..

Sono ammesse costruzioni accessorie, purchè rispettino le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

5 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

H = esistente fino ad un massimo di tre piani fuori terra con altezza non superiore a m 9.50 o, se superiore, pari all'esistente;

6 - DISTANZE MINIME

Dm = m 5.00 o, se minore, pari all'esistente;

Df = m 10.00 o, se minore, pari all'esistente;

Ds = m 5.00 anche in caso di ampliamenti di edifici esistenti.

7 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER LE CASCINE

Le unità di minimo intervento dovranno essere commisurate all'individuazione dell'unità storico antropologica e spaziale riconoscibile, la quale determina i criteri di identificazione degli usi compatibili.

Si dovrà conservare e recuperare l'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo e degli aspetti architettonici e culturali caratterizzanti.

Criterio generalizzabile è l'eventuale aggregazione di parti nuove (con accorpamento dei volumi accessori esistenti nell'ambito del volume esistente dell'organismo edilizio) in luogo della trasformazione irreversibile delle parti storiche.

Gli interventi potranno anche comportare :

- le modifiche delle destinazioni d'uso degli ambienti per esigenze abitative o produttive di carattere agricolo compatibili;

- gli spostamenti minimi in verticale dei solai e delle coperture solo nei casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inabitabili ad esclusione dei solai voltati;

- la ricomposizione di spazi interni per adeguamento tecnologico e funzionale;

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso che non compromettano l'immagine architettonica e la struttura originaria e che rientrino fra quelli ammessi dal presente articolo. Tra questi è da considerare prioritaria la ricostruzione dell'unità funzionale tra insediamento e spazio produttivo e, in particolare, tra case e podere e fra volumi e spazi scoperti.

Le tavole di azionamento individuano quale A.T. C/S①/A3① soggetto a Piano Attuativo di cui al D.d.P., il complesso edilizio di formazione storica della Cascina S.Bartolomeo.

Tale complesso costituisce una testimonianza storica e culturale degli insediamenti

antropici e riveste particolare interesse per le caratteristiche architettoniche e per le connessioni con l'ambito di valore ambientale della Valle del Cosia.

Per questi insediamenti valgono gli indirizzi di cui all'art. 29 – C/S①/ A3① e gli indici di cui all'art. 32.

Per il Piano Attuativo denominato "Cà Franca" azionato in parte in ambito A3 e in parte in ambito F3 si prescrive che la porzione di territorio che ricade in vincolo (D. Lgs n°. 42/2004) non sia oggetto di nuova edificazione o trasformazione dei luoghi che possa alterare il quadro percettivo ed ambientale del contesto.

L'area presenta qualità paesistiche meritevoli di salvaguardia per il contesto ambientale in cui è inserita e che necessita di essere preservato da trasformazioni per salvaguardare anche il rapporto visivo con il nucleo storico denominato "Cà Franca".

8 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI ISOLATI

Al fine di consentire un riuso degli edifici isolati esistenti in ambito A3 in grado di contribuire alla manutenzione e rivitalizzazione dei luoghi saranno consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento igienico, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ai fini del riuso compatibile per i quali eventuali nuovi scarichi e/o aggravio degli esistenti dovranno essere normalizzati ai sensi della legislazione vigente in materia.

Gli edifici isolati esistenti negli ambiti A3 sono così classificati:

- a) Confermati per abitazione o comunque destinabili a tale funzione.
- b) Confermati ad uso commerciale o turistico ricettivo o comunque destinabili a tale funzione.
- c) Confermati per uso agricolo (attività colturali e manutentive dei luoghi), agriturismo e ristoro (agricoltura esclusa poiché regolata dai Piani Aziendali).

Potranno essere interscambiati gli usi di cui ai punti a) e b) purché vengano verificate il reperimento delle aree a standard ad uso parcheggio privato e ad uso pubblico.

Modalità degli interventi

- a) Edifici più antichi (anteriori al 1888): per gli edifici individuati come storicamente e paesisticamente significativi vige l'obbligo di restauro e riqualificazione degli esterni secondo la normativa indicata per gli ambiti "A1"; è vietato ogni ampliamento (con esclusione dell'applicazione della legislazione in materia di sottotetti). Possibili limitati interventi sulle aperture, se motivati.

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale significativi quali "testimonianze" dei caratteri e del passato dei luoghi; in caso di restauro rimuovendo le aggiunte e le alterazioni che abbiano compromesso i significati delle tipologie originarie.

Nel caso in cui tali fabbricati, a giudizio della Commissione per il paesaggio, non siano considerati significativi o privi di particolari caratteristiche storiche o tipologiche saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel mantenimento comunque degli elementi tipologici caratteristici riconosciuti.

- b) Per gli edifici parzialmente significativi ai fini della storia e dell'identità dei luoghi (posteriori al 1888).

Possibilità di ristrutturazioni parziali con il mantenimento delle porzioni

antiche significative, nel caso di edifici eterogenei e degradanti il paesaggio, sono ammessi interventi per la loro riqualificazione e riuso.

Ampliamenti per la residenza fino al 10% con un limite massimo di 50 mq. della SLP e del 20% con un massimo di 100 mq. per le attività turistiche e ricettive sempre se necessari ai fini igienici e della fruibilità, purché fattibili senza sopralti, è ammessa l'applicazione della legislazione in materia di sottotetti, da eseguirsi nel rispetto e nella stretta osservanza norme tipologiche e il rispetto delle pendenze minime di 14° (25%) e massime del 45% rispetto il piano orizzontale.

- c) Per gli edifici parzialmente o totalmente crollati è ammessa se ed in quanto previsto dalle presenti norme, la ricostruzione nei limiti del primitivo volume e sedime e nel rispetto dell'assetto morfologico originario, secondo le procedure di cui all'art. 44.7.b).

La tutela dei valori storici dovrà in generale essere improntata alla massima salvaguardia dei caratteri di antica formazione intendendo con ciò:

- la conservazione dell'assetto urbanistico che comporta il divieto di edificare od ingombrare gli spazi liberi all'interno della perimetrazione di nucleo, quando tali nuclei presentano una configurazione compatta e compositivamente conclusa.
- la conservazione delle connotazioni storiche degli edifici rapportabili nell'assieme all'assetto compositivo, alle forme delle coperture e quote, ai materiali ed alle tecniche effettivamente impiegate.

Art. 47 - AMBITO B - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti.

In quest'ambito sono compresi i P.A. vigenti di cui all'art. 5b che non sono stati perimetrati e/o individuati dalle tavole dell'Azzonamento per i quali vale la normativa di cui al successivo art. 49.

Questa condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a) delle presenti Norme.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

- IF - si mantiene la densità edilizia esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione
- per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti si applica una densità pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80 e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento.
- ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione, è assegnato un indice di densità fondiaria di 0,50 mc./mq.

4 - MODALITÀ D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita tramite:

- 1) permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di

destinazione.

- 2) permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per nuovi interventi, compresi gli ampliamenti ed i sopralzi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo $IF = 0,50$ mc./mq.
- 3) permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo $IF = IT = 0,80$ mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque).
- 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,801mc./mq. fino all'indice massimo $IF = IT = 1,00$ mc./mq. o superiore se esistente.

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 52, alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici parzialmente o totalmente isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt.16b e 16c. In ogni caso l'altezza non potrà superare 9,50 m.
- 2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt.16b e 16c.

6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

(art. 16.c)

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono

maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche

7 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI = > 30%

8 - STANDARD

Da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di cui all'art. 55 riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq., e minima di 3 + 3 mq./ab., riferita all'intera volumetria di progetto.

Lo standard qualitativo di cui all'art.32 e di cui all'art. 33.1.a sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - Nel caso di cessazione di attività produttive o commerciali in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza, previa acquisizione dei pareri previsti norme o/e regolamenti purché non creino molestie rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.

i. - Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualficazione n°. 5 (art. 31) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.

10 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 48 - AMBITO BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e destinate alla residenza e al verde privato.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme.

In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde, piantumato e non, di cui all'Ambito di Riqualficazione n°. 5 – Art. 30.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

V è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando la IF = 0,50 mc./mq, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l'IF di 0,20 mc./mq. per un incremento massimo di 400 mc., in alternativa a quanto disposto dall'art. 52.1.

IF Per i lotti compresi dalle tavole di zonizzazione in ambito BV e già

frazionati ed ancora liberi in quanto non edificati e privi di vincoli di cui all'art. 13, alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice fondiario 0,50 mc./mq. per un massimo di 400 mc. e per un'integrazione volumetrica calcolata applicando l'IF di 0,20 mc./mq. per un massimo di altri 400 mc. in alternativa a quanto disposto dall'art. 52.1.

IT 0,5 mc./mq. per i P.A. per l'esaurimento dell'indice IT in attuazione degli indirizzi di cui al successivo comma 7

RC 40%

Sd 40%

4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16.b e 16c.
- 3) In ogni caso l'altezza non potrà superare 9,50 m.

5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

(art. 16.c)

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 - EDIFICAZIONE

Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione, di volumetria di progetto pari o inferiore a 400 mc.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto quando risulta superiore a 400mc.

P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento.

7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

All'interno dei singoli lotti:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree già frazionate alla data di adozione del P.G.T., nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano.
La disposizione degli edifici sarà determinata o dal profilo del terreno o dal corso d'acqua o dalla strada.
- 3) le aree libere piantumate e non saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di tutta l'area di cui all'art. 24;
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti nei limiti di cui all'art. 21 ed è possibile realizzare serre purchè con superfici trasparenti in vetro o policarbonato e progettate organicamente pari ad 1/25 della superficie libera da costruzioni;
- 5) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.
L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne. Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.
- 6) per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone;
- 7) utilizzo dei sottotetti esistenti abitabili o agibili secondo le norme specifiche per i sottotetti dettate dalle A.S.L. e dalla Legge Regionale;
- 8) per l'illuminazione del sottotetto sono ammessi sia lucernari in falda che abbaini e cappuccine se coerenti con l'architettura esistente.
- 9) Per gli insediamenti previsti all'interno degli ambiti A, valgono gli indirizzi di cui all'art. 30.1, quando non in contrasto con le prescrizioni del presente articolo.

8 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BV interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 49 - AMBITO BC - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti BC Residenziali di completamento comprendono gli insediamenti residenziali dei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

Tali prescrizioni valgono anche per gli ambiti BC non perimetrati e per gli ambiti non azzonati come BC sulla tavola dell'Azzonamento del P.d.R. ma interessati da P.A. adottati e/o approvati.

Quest'ultima condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

Gli ambiti BC comprendono anche le parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.

2 - TIPI D'INTERVENTO

Sono permessi tutti gli interventi di cui all'art.5b.

L'edificazione avviene

- mediante permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. in attuazione dei P.A.vigenti
- a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.

- 3 - DESTINAZIONE Valgono le destinazioni previste dal P.A.
- 4 - PARAMETRI EDILIZI Negli ambiti BC rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici relativi ai singoli Piani Attuativi, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.
- 5 - NORME PARTICOLARI
- 1 - Nel caso di cessazione di attività in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza (art.8a), previa acquisizione dei pareri previsti dalle norme o/e regolamenti purché non creino molestie, rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.
Non sono ammesse costruzioni accessorie di cui all'art. 21 delle presenti norme.
 - 2 - Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riquilificazione n°. 1 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.
- 6 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BC interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 50 - AMBITO B/SU SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

- 1 - DESCRIZIONE
- Gli ambiti B/SU comprendono parti di territorio già edificate e/ da edificare, per le quali è possibile il riutilizzo di tutta la SLP esistente e di progetto per le destinazioni di ambito.
- Quale meccanismo incentivante è possibile un'integrazione della SLP esistente e/o di progetto sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,50 4,30 di cui al precedente art. 14.
- Gli insediamenti B/SU perimetrati come esistenti al 1888, sono sottoposti alle modalità d'intervento di cui agli artt. 30.1 e 44.
- 2 - PARAMETRI EDILIZI
- UF per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione, e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, si applica una densità pari all'esistente o superiore per l'integrazione della SLP come al precedente comma1, in funzione delle modalità d'intervento;
- UF 0,35 0,50 mq./mq. per i lotti liberi e già frazionati alla data di adozione del P.G.T.
- Altezza H 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A., o C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine, e nel caso di nuovi edifici isolati la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.
- 2) Per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c. L'altezza non potrà in ogni caso superare 10,50 m.
- Rapporto di Copertura RC = esistente incrementato fino al 60% nel rispetto degli altri indici

Permeabilità del suolo Sd = 15% commerciale Sd
30% terziario e residenziale

Per gli insediamenti B/SU esistenti al 1888 valgono gli indici (UF, H, RC ed Sd) esistenti.

3 - DESTINAZIONE

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 lettera c) delle presenti Norme.

Sono in particolare ammesse le attrezzature destinate alla ricettività con rotazione, senza frazionamento delle proprietà immobiliari cioè: centri di ristoro, alberghi, hotel, ostelli, rifugi, colonie e similari.

Negli ambiti B/SU le attività produttive in atto possono permanere ed ampliarsi in attuazione degli indici di cui al precedente paragrafo 2 se ed in quanto ancora possibile in attuazione delle presenti norme, a condizione che dimostrino di non arrecare molestie e danno alle attività insediate all'interno o al confine del comparto.

Non sono in ogni caso ammessi interventi edilizi che consentano il potenziamento di eventuali attività insalubri di prima classe insediate.

Per gli Ambiti di Trasformazione valgono le destinazioni di cui agli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

Per attività produttive in atto si intendono anche quelle che permangono per cessione del ramo d'azienda.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile a mezzo di:

- di Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per la manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, per gli interventi anche di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione e senza demolizione e ricostruzione;
- di Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, **di con** cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti per una SLP di progetto inferiore **a 1.000,00 mq. al 20% della Slp esistente;**
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per una SLP di progetto uguale o superiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia, **di con** cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica, per una SLP di progetto uguale o superiore a 2.000,00 mq.

5 - STANDARD

Lo standard sarà calcolato sulla SLP potenziale del lotto, indipendentemente dalla SLP di progetto ed in riferimento alle destinazioni principali ammesse.

Nell'attuazione dei singoli Piani Attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle presenti norme **calcolati sulla SLP di differenza tra la SLP esistente e la SLP di progetto**, le:

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate dal P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi (= 50% di U2 di cui all'art. 55) per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.
- urbanizzazione secondaria (U2) (= 50% di U2 di cui all'art. 55) così come individuate dal P.G.T. Se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art. 55 e dall'art. 63 per le destinazioni commerciali, la rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art.32-B sarà calcolato sull'incremento di SLP **oltre i 2.000,00 mq (x – 2000). da 0,40 a 0,60 mq./mq. o superiore.**

6 - PRESCRIZIONI

- 1) La destinazione commerciale negli ambiti B/SU è subordinata allo studio di traffico di cui all'art. 29.AT B/SU.
- 2) L'ambito B/SU* corrisponde a parte dell'insediamento compreso in A.T. B/SU① dal P.G.T. Montorfano che dichiara l'A.T. di interesse sovracomunale, di iniziativa di uno dei due Comuni ma da approvare da entrambi i C.C.
Destinazioni previste: 70% max residenza, 30% min. di servizi.
L'A.T. è già stato sottoposto a V.A.S. da parte del Comune di Montorfano.

7 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B/SU interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 51 - AMBITO BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili.

Nell'ambito BD sono compresi anche i P.A. vigenti di cui all'art. 5b, anche se non perimetrati e/o individuati sulla tavola dell'Azzonamento.

Quest'ultima condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-b) delle presenti norme.

All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi.

Per ogni intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione, deve essere obbligatoriamente allegata alla domanda di Permesso di Costruzione o di Inizio Attività (D.I.A.) o S.C.I.A. o C.I.A. di P.A. una relazione sugli adempimenti prescritti dall'art. 10.

3 - PARAMETRI EDILIZI

- All'esterno dei P.A.:

UF = per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione, e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, si applica rispettivamente l'indice UF di 0,80 mq./mq., 1,00 mq./mq. e 1,20 o pari all'esistente se superiore, in funzione delle modalità di intervento per i lotti già edificati

UF = in funzione degli indici H e Pp fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,20 mq./mq. o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice UF uguale o superiore a 1,00 mq/mq.

H = mass. 11 m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione e/o deposito, ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale

Sd = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (=15%)

Pp = come da art. 7 delle presenti norme

RC = massimo 70%

L'indice RC esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice Sd

Ds = esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia di cui all'art 17 delle presenti norme e per i sopralzi; come stabilito dall'art. 16a negli altri casi

Dc = come stabilito all' art. 16b

De = come stabilito all' art. 16c

- All'interno dei P.A. **vigenti anche se non cartografati dal P.G.T.** rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

In tutti i casi è possibile, mediante un P.A. e/o una Variante dei P.A. vigenti, attuare per i lotti interni al P.A. stesso i parametri edilizi ed urbanistici di cui al presente articolo.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile attraverso la presentazione:

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione fino ad un indice di utilizzazione massimo di 0,80 mq./mq., o superiore se esistente **e fino ad un massimo di 1.000,00 mq. di SLP**, nel rispetto degli indici di H e RC;
- di permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia **e di con** demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica, ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. e fino ad un massimo di 1.000,00 mq. di SLP
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi o per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia **e di con** demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. e per una SLP di progetto superiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica, ad un indice di utilizzazione superiore a 1,00 mq./mq. fino ad un massimo di 1,20 mq./mq., o superiore se esistente e/o per una SLP di progetto superiore a 2.000,00 mq.
- di variante al Piano Attuativo vigente, perimetrato e non **perimetrato**, sulla tavola dell'Azzonamento in attuazione degli indici di cui al precedente paragrafo 3.

5 - STANDARD

a - Nell'attuazione dei Piani Attuativi, lo standard sarà calcolato **sull'incremento di SLP da 0,80 mq. a 1,00 mq./mq. sulla SF = ST potenziale del lotto indipendentemente dalla SLP di progetto**, ed occorrerà destinare a spazi pubblici, di cui agli artt. 6 e 55 delle presenti norme, le:

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito (= 50% di U2 di cui all'art. 55).
- urbanizzazioni secondarie (U2) (= 50% di U2 di cui all'art. 55) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 31.B sarà

calcolato sull'incremento di SLP da 1,00 a 1,20 mq./mq.

b - Per gli interventi a permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., occorrerà destinare a spazi pubblici, le urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Le recinzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali di P.R.G. e non potranno comunque distare meno di 4.50 m dall'asse stradale.
La manutenzione delle aree di proprietà, esterne alle recinzioni, sarà a carico del richiedente e soggette a cessione all'Amministrazione Comunale su richiesta della stessa.
Gli accessi veicolari dovranno distare dall'asse stradale non meno di 7.00 m.

7 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BD interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n° 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 52 -INTEGRAZIONI VOLUMETRICHE NEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1- AMBITI RESIDENZIALI

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone già edificate, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

a - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 120 mc. per cittadini residenti da almeno cinque anni, è possibile aumentare la volumetria degli ambiti B del T.U.C. di Piano per un incremento massimo del 20% del volume esistente, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme, per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti in Comune al momento della richiesta, in edifici mono o bifamiliari già ultimati da almeno 5 anni.

b - Dotazione volumetrica

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali (B e BC) ed al fine di definire l'indice di progetto degli Ambiti di Trasformazione residenziale di cui all'art.29 delle N.T.A., il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva di 2.000 mc. da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da almeno cinque anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 80 mc. per componente la famiglia per un massimo di 300 mc. per alloggio da convenzionare.

Tale volume potrà essere sommato a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, al volume di pertinenza di ciascun lotto in ambito B a doppio indice, e BC attraverso apposita variante di P.A. ed utilizzato per raggiungere l'indice di progetto negli Ambiti di Trasformazione residenziale C nel rispetto dei soli indici di altezza, di superficie coperta dell'ambito interessato e degli arretramenti di cui al precedente art.16.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 15 % della volumetria originaria e comunque pari ad un minimo di un alloggio.

c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti B e BC residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva da utilizzare

1- per l'ampliamento negli ambiti B, BV e BC degli edifici mono o bifamiliari ultimati da almeno 5 anni per un incremento massimo di 150 mc. del volume esistente riferito all'intero edificio, eventualmente suddivisibile tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle

presenti norme;

- 2- per ampliare gli edifici esistenti negli ambiti B esterni ai Piani Attuativi anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nella misura comunque non eccedente i 400 mc. oltre la volumetria di ambito, alle condizioni di seguito illustrate.

Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:

- a - edificio ultimato da almeno cinque anni alla data della richiesta;
- b - edificio che abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsto dal P.G.T. vigente per gli interventi a Permesso di Costruire, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
- c - edificio isolato, mono o bifamiliare, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, escluso i box ed oltre le quantità massime e le modalità di cui all'art.21 delle presenti norme, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) debbono essere rispettate tutte le norme di ambito fatto salvo che il RC esistente potrà essere maggiorato di un terzo e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto dall'art 16 b;
- 3) l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottotetti di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Per l'intervento di ampliamento, l'interessato deve presentare e trascrivere nei registri immobiliari impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali, il P.G.T. rende disponibile una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

- 1 - Negli ambiti B esterne ai Piani Attuativi è possibile previo Convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, alle seguenti condizioni:

- a - edifici ultimati da almeno cinque anni alla data della richiesta;
- b - edifici che da almeno cinque anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsti dal P.G.T. vigente
- c - edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo per ciascun lotto, di 400 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, escluso i box ed oltre le quantità massime e le modalità di cui all'art.21 delle presenti norme, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di ambito quanto alle distanze nonché il RC (verificato congiuntamente su tutti i lotti) pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpate, maggiorata di un terzo. Per gli interventi di accorpamento i titoli abilitativi devono essere contestuali. Gli interessati debbono altresì presentare e trascrivere nei registri immobiliari, impegnativa

(con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

- 2 - **Negli Ambiti Nei comparti** di ristrutturazione urbanistica già individuati in ambito A1 come soggetti a Piano Attuativo sulla tavola dell'Azzonamento e negli Allegati di cui all' art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P. o da individuare secondo le procedure di cui all'art. 44 delle N.T.A. e di cui all'art. 3 delle Norme di Recupero dell'Ambito di Riquilificazione n° 1 (art. 30), è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del P.A. alle condizioni di cui all'art. 32.1.

Tale incremento è pure possibile nei casi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione mediante Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, degli edifici "B", "C", "D" ed "E" di cui al precedente art. 44.7 e di cui agli Allegati dell'art. 30.1, soprattutto quando per gli edifici **B3, C3 e E3** sono previsti interventi strutturali di adeguamento.

- 3 - In tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, escluso l'ambito A1, di cui al precedente punto 2, attraverso uno specifico piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 10% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di ambito o dei P.A. vigenti) alle condizioni di cui all'art. 32.1 o se si realizza una quota del 15% di edilizia convenzionata sull'intero volume in attuazione in particolare del precedente punto 1b.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto.

- 4 - In attuazione di quanto disposto dell'Art. 31.C (meccanismi premiali), si rende disponibile la volumetria necessaria per l'incremento volumetrico massimo del 10% della volumetria esistente o di progetto per ciascun intervento all'interno e/o all'esterno del T.U.C. così come previsto dallo stesso art. 31.C.

Per le operazioni di cui ai precedenti capitoli 1a, 1b, 1c e 1d e per le volumetrie di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005, il P.G.T. rende disponibile una volumetria complessiva di 15.000,00 mc., da sommare alla volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli Ambiti di Trasformazione ed ambiti del T.U.C..

Prescrizioni

- 1 - Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a, c2, d1, d2, d3, d4 e all'interno dei singoli capitoli, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta dalla data di approvazione del P.G.T. fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Le operazioni di cui ai precedenti capoversi c2, d1 e d2 e le integrazioni volumetriche di cui ai precedenti artt. 44 e 47 non sono cumulabili con il recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005. A questo scopo l'ultimo piano abitabile degli edifici interessati dalle operazioni/integrazioni di cui sopra, avranno un solaio di copertura inclinato.

- 2 - Se non soggette a Piano Attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, per tutte le operazioni di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, gli interessati / operatori devono **debbono** presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui all'art. 15 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

L'Amministrazione Comunale da parte sua, oltre che curare la raccolta di detti atti in propri Pubblici Registri, contabilizza i volumi assegnati fino all'esaurimento della volumetria prevista dalle presenti norme, così come previsti dall'allegato n°. 3 delle presenti norme.

2 - AMBITI PER SERVIZI

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'Art.31.C (meccanismi premiali) delle N.T.A., negli ambiti B/SU si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SLP per servizi esistente.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

In attuazione di uno dei criteri di perequazione di cui all'art.32.23 delle presenti norme, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del 510% della SLP per servizi esistenti (SU), fermi restando gli altri indici dell'ambito ed una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento complessiva

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 1.600,00 da sommare alla SLP di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

3- AMBITI PRODUTTIVI

Negli ambiti BD si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di ambito.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall' art. 31.C delle N.T.A. del D.d.P., negli ambiti BD si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SLP produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice UF di ambito, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del 510% della SLP produttiva esistente, negli ambiti BD e negli altri ambiti una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente negli ambiti con destinazione R, S e SU, di cui all'art. 8a e 8c non compresi nelle aree di trasformazione urbanistica di cui al D.d.P., è possibile il recupero della SLP produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) degli ambiti di appartenenza ed il trasferimento negli ambiti di urbanistica a destinazione produttiva del D.d.P. di un'ulteriore quota di volume o SLP pari al 50% del volume o della SLP produttiva esistente, ad esaurire gli indici UT dell'ambito di trasferimento.

Gli incrementi di SLP aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 500,00 5000,00 da sommare alla SLP di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

TITOLO XIV - AMBITI AGRICOLI

Art. 53 - **AMBITO E1 - INSEDIAMENTI AGRICOLI**

- 1 - DESCRIZIONE L'ambito "E1" è costituito dalle parti di territorio comunale destinato al servizio dell'agricoltura. Parte di questi insediamenti sono perimetrati come insediamenti al 1888 e sottoposti alle modalità di intervento di cui all'art. 44 e di cui agli artt. 30.1 e 42.
- 2 - EDIFICAZIONE L'edificazione è ammessa mediante rilascio del singolo permesso di costruire a favore dei soggetti previsti aventi titolo (art. 2135 del codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e dal successivo comma 6.
- 3 - DESTINAZIONE Sono ammesse (A1 e d.c.A) ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8.d delle presenti norme e di cui alle N.T.A. del P.T.C.P. con le precisazioni di cui sotto.
Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
L'insediamento può comprendere anche le attività di agriturismo svolte conformemente alla normativa regionale e nei limiti del certificato di connessione rilasciato dalla Provincia.
L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla verifica della conformità alle normative vigenti in materia di corretta gestione ed utilizzo dei reflui zootecnici.
- 4 - EDIFICABILITA' Per gli ambiti E1 valgono i seguenti indici di ambito:
- a) Abitazioni
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 3, è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Indice fondiario (IF) = mc./mq.0,03 sui terreni di pertinenza e su lotti per insediamenti agricoli in generale, e IF = mc./mq. 0,06 su lotti per insediamenti orticoli e di florovivaismo, in entrambi i casi a comprendere anche lotti di proprietà confinanti e azzonati come E2 e F3.
H = ml. 6,50 per le abitazioni
- b) Attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici
RC = 10% dell'intera superficie aziendale
H = ml. 6,50 esclusi i volumi tecnologici
H. = ml. 7,50 per le stalle
NP = n° 2 max
Dc = ml. 10,00
De = ml. 20,00
Ds = ml. 5,00 (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.G.T. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà)
- Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni, compresa l'abitazione del

Conduttore. Le stalle dovranno essere a 100 m. di distanza da ambiti a destinazione diversa.

Le distanze di cui sopra, valgono anche viceversa come distanze degli insediamenti abitativi da allevamenti non ad uso familiare.

Non è ammessa la somma degli indici di rapporto di copertura previsto per ogni destinazione d'uso.

c) Attrezzature per il florovivaismo (E1*)

il rapporto di copertura è pari al 40% della superficie aziendale, mentre l'altezza massima delle serre è fissata in 7,00 ml.

d) Superficie aziendale

Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in ambiti agricoli, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto.

e) Insedimento

L'edificazione dei singoli ambiti E1 per abitazioni (a) ed attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici (b), dovrà essere coordinata attraverso un planivolumetrico preventivo o contestuale, per ricompattare l'insediamento in un'unica soluzione tipologica e per meglio integrarlo nel paesaggio rurale tradizionale in cui si colloca, in attuazione del comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

Per una migliore integrazione, dovranno inoltre essere privilegiate soluzioni costruttive non di tipo prefabbricato industriale o nel caso, saranno realizzate opportune opere di rifinitura di facciata e/o di copertura che meglio ricolleghino l'edificio alla tradizione costruttiva originaria.

f) Piccoli ricoveri e tettoie

Potranno essere realizzate dai proprietari di terreni non edificati, in alternativa, piccoli ricoveri per attrezzi agricoli o tettoie aperte, quali accessori per lo svolgimento dell'attività agricola, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nel rispetto dei seguenti indici:

RC: 0.50% dell'intero lotto con una superficie coperta comunque non superiore a mq 9.00 lordi;

- tettoie: superficie coperta = 12.00 mq;

H: altezza massima al colmo dei fabbricati = 2.50 m;

- distanza dai confini dei suddetti ricoveri e tettoie = 5.00 m.

Ricoveri e tettoie dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali

In particolare le nuove costruzioni e gli interventi su quelle esistenti dovranno rispettare le caratteristiche ambientali con uso appropriato di materiali, finiture di superficie e serramenti, tipo e colore delle coperture.

g) Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T. i parametri di cui ai commi a) e b) sono incrementati del 20%.

- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- 1 - Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti norme è comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ecc.
E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.
 - 2 - Per gli edifici esistenti e/o autorizzati non utilizzati ai fini agricoli ricadenti nelle zone agricole caratterizzate da esigenza di tutela paesaggistica (caselli) di cui

all'art. 44.7 e di cui all'art. 30.2.11 valgono le prescrizioni di cui agli stessi articoli allo stesso articolo se antecedenti il 1888.

3 - Per gli edifici rurali successivi al 1888 e non più utilizzati ai fini agricoli e per gli edifici esistenti e/o autorizzati anche a destinazione extraagricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10% della SLP esistente.

43-E' vietata la distribuzione dei liquami con irrigatori a lunga gittata nei terreni distanti meno di 100 metri dalle case di civile abitazione.

54-Gli ambiti E1* sono destinati alla sola attività florovivaistica.

6 - MODALITA' DI INTERVENTO

La D.I.A. o S.C.I.A o C.I.A. può essere presentata, e il permesso di costruire può essere rilasciato, esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 34.1.z L.R. 31/2008 singolo o associato in possesso dell'attestazione rilasciata dalla Provincia a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a da T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n°. 380/2001), per tutti gli interventi di cui alle presenti norme ed a titolo oneroso se ed in quanto imprenditore agricolo non professionale;

b) al titolare o al legale rappresentante non professionale dell'impresa agricola avente i titoli (art. 2135 del Codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 12 della legge n°. 153 del 9 maggio 1975 per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, a titolo oneroso gratuito ai sensi dell'art. 60 L.R. n°. 12/2005 17 comma 3 punto a) del T.U.

Il permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. è subordinato:

a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, e deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art.15 delle presenti norme, da trascriversi entrambi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di ambito riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal "Servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione" competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

d) al fatto che il lotto interessato dalla realizzazione della costruzione vera e propria non sia inferiore a mq 600.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso di costruire.

7 - RECINZIONI

Negli ambiti E1 è consentita:

- la recinzione in rete metallica e paletti infissi nel suolo privi di cordoli in muratura, poste a delimitazione limitatamente alle immediate adiacenze delle aree di pertinenza dell'azienda agricola e dei soli complessi edificati extragricoli (pari ad un massimo di 15 volte la superficie coperta dell'edificazione), e delle aree destinate a colture specializzate e ad allevamenti di animali di bassa corte o di selvaggina;

- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

L'altezza massima delle eventuali recinzioni non potrà superare i 1,50 m.

8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche del paesaggio rurale.

- 9 - NORME SPECIALI Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno ed a piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazioni.
- 10 - PRESCRIZIONI
- 1 - Gli insediamenti agricoli nelle zone vulnerabili di cui al D. Lgs 152/06 e al D.M. 07/04/06, dovranno adottare particolari cautele per la tutela e per il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola.
 - 2 - Le aziende agricole già insediate e/o da insediare che svolgono attività zootecnica dovranno attivare le salvaguardie previste dalle presenti norme e dal R.C.I..
 - 3 - Le distanze minime degli edifici ammessi nelle zone agricole dai corsi d'acqua superficiali e dalle strade dovranno essere le seguenti:
 - per i corsi d'acqua: 10.00 m;
 - per le strade comunali e consortili: 5.00 m dal ciglio nel rispetto delle norme del D.I. 1404/1968.
- 11 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti E1 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 54 - E2 - ORTI E GIARDINI

- 1 - DESCRIZIONE Questi ambiti "E2" individuati sulla tavola dell'Azzonamento, sono aree agricole marginali, essendo destinate alla coltivazione ed alla formazione di orti e giardini. Essi svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani (art 30.5.c. delle N.T.A. del D.d.P.). Gli orti e giardini fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 30.2.
- 2 - MODALITA' D'INTERVENTO Potranno essere realizzate dai proprietari di terreni non edificati, piccoli ricoveri per attrezzi agricoli o tettoie aperte, quali accessori per lo svolgimento dell'attività agricola, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, nel rispetto dei seguenti indici:
- RC: 0.50% dell'intero lotto con una superficie coperta comunque non superiore a mq 9.00 lordi;
- tettoie: superficie coperta = 12.00 mq;
- H: altezza massima al colmo dei fabbricati = 2.50 m;
- distanza dai confini dei suddetti ricoveri e tettoie = 5.00 m.
- Ricoveri e tettoie dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali
- In particolare le nuove costruzioni e gli interventi su quelle esistenti dovranno rispettare le caratteristiche ambientali con uso appropriato di materiali, finiture di superficie e serramenti, tipo e colore delle coperture.
- Le costruzioni di cui ai capoversi precedenti, devono distare almeno 10 metri dal ciglio delle strade esistenti o di progetto.
- I lotti compresi in ambito E2, per orti e giardini e costituenti l'Azienda Agricola, potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri dell'ambito E1.
- La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'Azienda in ambito

- E1 anche se non contigui o di Comuni contermini.
L'edificazione è possibile a mezzo di permesso di costruire.
Per le costruzioni con destinazione extragricola vale quanto disposto dal precedente art. 53.5. L'ampliamento potrebbe essere superiore in recepimento dei volumi esistenti in ambito F3 e F4.
Lo stato di fatto sarà illustrato a comprendere anche quello dei lotti confinanti.
Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni.
- 3 - EDIFICAZIONE
- 4 - RECINZIONI
- Per i lotti E2 contermini a terreni edificati o edificabili in ambiti diversi dagli ambiti "E", della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt **limitatamente alle immediate adiacenze delle abitazioni.**
In questi casi saranno ammesse nei limiti di cui al precedente art. 21 autorimesse e spazi per parcheggi, purchè interrati, con copertura sistemata a verde, rispettando la quota di campagna o fuori terra se esistenti.
Se i lotti non sono contermini, o non sono della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti fissati direttamente nel terreno o di recinzioni di siepi in vivo.
Per gli ambiti E2 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare la loro percorribilità ciclopedonale e la percezione visiva degli spazi liberi esterni.
- 5 - TUTELA PAESAGGISTICA
- Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti E2 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 55 - AMBITI F - DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

- 1 - DEFINIZIONE
- Rappresentano le aree esistenti o previste riservate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate dal P.G.T. in conformità ai disposti dell'art. 9 della L.R. n°. 12/2005 e di cui all'art.44.4 della stessa legge.
Alcuni insediamenti F sono perimetrati come insediamenti esistenti al 1888 e quindi sottoposti alle modalità di intervento di cui agli artt. 30.1 e 44.
- 2 - DESTINAZIONE
- 1) Le aree F residenziali comprendono:
- | | pubblico | privato | |
|------------------------------------|----------|---------|--|
| A - ISTRUZIONE | S/ma | s/ma | ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE |
| | S/e | | SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI |
| | S/m | | SCUOLE DELL'OBBLIGO: MEDIE |
| B - INTERESSE COMUNE | M | | MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI |
| | Cc | | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI |
| | Ci | | CIMITERO |
| | | ar | ATTREZZATURE RELIGIOSE |
| C - PARCO – GIOCO – SPORT | VP | vp | AREE VERDI DI QUARTIERE |
| | PA | | PARCHI |
| | PZ | | ISOLE PEDONALI E PIAZZE |
| | IS | is | CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI |
| | VCA | vca | AREE VERDI DI CONNESSIONE AMBIENTALE |
| D - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA | ERP. | | EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA |

Il Piano dei Servizi potrà quantificare il fabbisogno quinquennale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), definendo le modalità per il suo

soddisfacimento. Analogamente il Piano dei Servizi comprende l'area dei Cimiteri tra le U2 di interesse generale di cui all'art.44.4 della L.R. n°. 12/2005 e di cui al precedente art. 6b.

- 3) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/S) per servizi e per industria, si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi di cui all'art. 6a (U1); mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali, mercati di quartiere (U2).
- 4) Le aree F individuate con asterisco (*) sono destinate per attrezzature ed impianti sanitari e/o socio – assistenziali di interesse sovracomunale. Essi riguardano edifici ed aree di pertinenza di strutture esistenti che svolgono attività nel campo religioso ed assistenziale a livello sovracomunale con parziale ricaduta a livello locale.

L'ambito F* evidenziato sulle tavole dell'Azionamento di cui al Doc. 3A, in località Urago, è interessato da un ambito agricolo individuato dal P.P.R. ai sensi dell'art. 43.2 L.R. n°. 12/2005.

Per le ville Bossi e dei Pini comprese in quest'ambito F* e perimetrato come insediamento al 1888, valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 45.

Per le aree F* esterne a questi insediamenti valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo.

- 5) Tra le aree verdi VCA di connessione ambientale, sono comprese anche le aree F4 – boschi in A.T. C/S⊙A3⊙ già di proprietà comunale, comprese dal P.G.T. nella R.E.P.

Tali aree vengono mantenute nello stato di fatto per il loro pregio paesistico-ambientale, in forza di un vincolo che il Piano dei Servizi ritiene di compensare.

3 - DOTAZIONE

La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) negli ambiti Residenziali in attuazione del Piano dei Servizi, comprensiva degli standards esistenti e di quelli di previsione, sia come superficie fondiaria che come superficie lorda di pavimento (SLP) delle singole attrezzature dei Piani oltre il Piano terra, delle singole attrezzature da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati e enti, è di.

- 4,50 mq./ab. per A istruzione inferiore
- 4,50 mq./ab. per B interesse comune
- 12,00 mq./ab. per C parco – gioco - sport

per un totale di 21 mq.

- per ogni 120 di volumetria (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata maggiore o uguale a 80 mq.,
- per ogni 80 mc. di volumetria (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata inferiore o uguale a 80 mq.

A questo fine in sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere dichiarata la tipologia degli alloggi.

La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutte gli ambiti di P.G.T. consentite, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dal successivo art. 67 per le destinazioni commerciali ed al 80% della superficie lorda di pavimento (SLP) prevista per le altre destinazioni terziarie e direzionali.

La dotazione minima di cui sopra per destinazione produttiva in tutti gli ambiti di P.G.T. non potrà essere inferiore al 10% della ST = SF.

La dotazione minima dello standard di parcheggio per di servizi e per industria, sarà pari al 50% dello standard complessivo ed e' catalogabile come U1 di cui all'art.6a.

La dotazione minima di standards, in attuazione del Piano dei Servizi, deve essere contestuale in aree e superfici lorde di pavimento.

4 - TIPI DI INTERVENTO

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. in questi ambiti si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

In assenza di leggi e regolamenti specifici, la nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- H = ml. 8,50
- distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza
- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10
- superficie coperta inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto per le altre destinazioni e non superiore a 1/3 per gli edifici scolastici in attuazione dell'art. 2.1.3 del D.M. 18 dicembre 1975.
- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati

All'interno dell'ambito A1, valgono le disposizioni di cui all' art 44 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra.

Per gli insediamenti F*, perimetrati come insediamenti al 1888, sono ammessi a P.d.C. interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e restauro conservativo.

Per gli insediamenti F* non perimetrati come insediamenti al 1888 sono ammessi se ed in quanto non soggetti a vincoli di inedificabilità, anche interventi di ristrutturazione e nuova edificazione soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo.

I parametri urbanistici-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali per le singole destinazioni d'uso.

Per le costruzioni di interesse di persone o di enti diversi da quelli pubblici ma di interesse collettivo, le funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici deliberati dal Consiglio Comunale.

All'interno della ambito F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti ed in particolare mediante Piani Particolareggiati relativamente agli Ambiti di Trasformazione.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE CONTRASSEGNAE COL SIMBOLO ar

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto, già di proprietà dell'Ente Istituzionale competente alla data di adozione del presente P.G.T. sono contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento con il simbolo ar.

Sulle aree suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente, mediante permesso di costruire.

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

Per le aree con destinazione in atto ed attività religiose e di culto e contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento del P.G.T. con il simbolo ar, si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

6 - MODALITA' D'INTERVENTO

Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti potranno essere elaborati in attuazione delle azioni dei programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, di cui all'art. 34 delle N.T.A. del D.d.P.

7 - RILOCALIZZAZIONE

Sulla tavola di Azzonamento del P.G.T. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.A. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purché sempre nell'ambito del Piano Attuativo, e nel rispetto della quantità e della destinazione previsti nella tavola "Calcolo aree Standard".

Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad una equa distribuzione degli oneri nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme.

8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS

Per l'attuazione degli standard (aree ed opere) valgono le disposizioni di cui all'art. 31.B delle N.T.A..

Per l'attuazione dell'art. 31.B e per l'acquisizione dello standard attraverso la monetizzazione, se ed in quanto prevista, verrà data priorità all'acquisizione degli standards reiterati dal P.R.G., di cui al capitolo n° 9 del Doc. n° 2 – Piano dei Servizi.

9 - PRESCRIZIONI

a - Per i beni e le emergenze di interesse storico e culturale di cui all'All. n°. 4a e 4b del Doc. 1 B, così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento vale una delle modalità di intervento di cui all'art. 44.7 delle presenti norme, da definire una volta accertata la loro effettiva consistenza e qualità in sede di P.A. e/o di progetto edilizio secondo le procedure di cui all'art 12 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualficazione n°. 1 - art. 30.

b - Per le realizzazioni di attrezzature pubbliche su aree edificate valgono gli indirizzi di cui all'art. 31.B e le prescrizioni di cui all'art. 44.3 e 44.7 quando trattasi di insediamenti in ambito A1.

c - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A1, sono gravate da servitù di uso pubblico al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale.

Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui ai precedenti artt. 30.1 e 44.

d - Gli standard attuati dai privati risultano regolamentati dalle specifiche convenzioni di attuazione e pertanto risultano legati da vincolo pertinenziale all'insediamento e/o attività a cui sono stati asserviti.

e- Le aree verdi ed i parchi fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 30.2.

In particolare il P.G.T. individua due aree F VCA (verde di connessione ambientale) di raccordo tra la rete ecologica sovracomunale e quella comunale. Tali aree vanno mantenute nello stato di fatto di aree a prato e/o boscate, eventualmente riqualficate.

f - All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, ecc. previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.

10 - AZZONAMENTO

Il P.G.T. individua distintamente le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali, ed artigianali e per servizi.

- 11- DISPOSIZIONI PARTICOLARI Tutte le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 5 (art. 31) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.
- 12 - CIMITERO (Ci) L'ambito F per Cimiteri e' destinato ai Servizi Cimiteriali ed e' compreso dall'art. 44 – L.R. n°. 12/2005 tra le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 6b.
Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dell'art. 28 della L. 166/2002 e di cui all'art. 60 delle presenti norme.
Le aree del presente articolo come pure quelle parti della fasce di rispetto poste in continuità ad ambiti di verde pubblico di cui al precedente capoverso sono computate come standard urbanistici (F) e come aree di cessione per la urbanizzazione secondaria, mentre i parcheggi individuati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale possono essere conteggiati tra le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a.
- 13 - VARIANTI Negli ambiti F è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni di cui al precedente punto 2 nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard" (All. n°2 – Doc. n°2) e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente punto 4.
In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:
- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
 - b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.
- 14 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 56 - AMBITO F1 - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

- 1 - DESCRIZIONE Comprende quelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico a livello generale, che non risultano computabili al fine di verifica degli standards di cui all'art.44 della L.R. n°. 12/2005.
Gli ambiti F1 sono destinati ad attrezzature di impianti pubblici e di carattere tecnologico anche di interesse sovracomunale quali impianti di raccolta e di frantumazione di inerti o dei materiali di demolizione, di deposito e commercializzazione di materiali edili, uffici postali (F1 – P.T.) e impianto fotovoltaico.
Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.
Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se autorizzate dalle autorità competenti e/o Enti di gestione.

2 - FORME D'INTERVENTO

Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con mantenimento dello stesso volume.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per i nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici esistenti, ad esaurimento degli indici dei singoli ambiti.

3 - INDICI URBANISTICI

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. si procede alla edificazione

- a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle Leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

Altezza massima H. = mt. 5,00 **3,50**

Piani fuori terra NP = massimo n°. 1

Rapporto di copertura RC = 20%

Distanza dai confini Dc = ml. 5,00

Tipologie edilizie = tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso.

Per gli insediamenti F1 di interesse sovracomunali non si stabiliscono norme particolari in quanto l'Amministrazione Comunale definirà di volta in volta i criteri normativi.

4- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: - **AMBITI F1 - PER IMPIANTI FISSI DI RADIOTELEFONIA E TELEVISIONE (It)**

Il P.G.T. mira alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi (antenne e cabine) di radiotelefonica e televisione.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione oltre che negli insediamenti di cui all'art. 8a e 8c, anche in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché di strutture di accoglienza socio – assistenziali, oratori, parco gioco e strutture simili e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

Per gli impianti fissi di radiotelefonica valgono inoltre le eventuali limitazioni di legge.

La presenza di impianti fissi comporta che, in linea di principio, non possono essere realizzati a confine degli ambiti F1 (It) edifici elevati o l'elevazione di edifici esistenti.

Per gli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio.

In generale, nell'area interessata ai sistemi di telecomunicazione (200 mt. di raggio), la possibilità di edificazione è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione a campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz).

- **AMBITI F1 PER CABINE DELL'ACQUEDOTTO E DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS (Ct)**

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali:

- Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.).

Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi all'ambito in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 53. Essi

dovranno essere realizzati, salvo casi di comprovata ed inderogabile necessità, all'interno dei fabbricati oppure completamente interrati.

In caso contrario l'altezza massima fuori terra sarà di mt. 2,40).

Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

La costruzione a confine di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di ambito

- Le cabine dovranno essere demolite all'atto della definitiva disattivazione
- Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di rispetto stradale (Circ.Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).
- All'interno dei Piani Attuativi, si dovrà prevedere, previ accordi con i competenti Uffici dell'ENEL e dell'Azienda del Gas, alla realizzazione di tutte le strutture necessarie ad elettrificare ed a dotare del gas combustibile il comparto ed all'inserimento in convenzione di tale obbligo.

Il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito, della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°. 227 del 13.01.1970.

Inoltre all'atto della presentazione del progetto di P.A., dovrà essere presentata dichiarazione dell'ENEL e dell'Azienda del Gas attestante l'idoneità tecnica degli impianti previsti.

- AMBITI F1 - PER ELETTRODOTTI 15 - 66 - 132 KW

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.

Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di alta tensione (132-66 e 15 Kw), all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite secondo la metodologia di cui al D.M. n°. 32618 del 25 maggio 2008 (G.U. n°. 156/08).

Le distanze di prima approssimazione così come sono state riportate per ogni tratta di elettrodotto, andranno puntualmente verificate ed eventualmente modificate dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore in funzione dei livelli di campo elettrico e magnetico valutato dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia di cui al sopracitato D.M..

Tali verifiche andranno condotte già in sede di pianificazione attuativa e corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

- AMBITI F1 - PER IMPIANTI ECOLOGICI (Ie)

La realizzazione di un impianto ecologico dovrà acquisire le specifiche autorizzazioni ambientali ed igienico – sanitarie, sia per quanto riguarda i manufatti che per le fasce di rispetto.

- AMBITI F1 - PT POSTE, ECC.

Queste attrezzature possono essere realizzate all'interno degli ambiti F1 destinati a servizi postali e servizi annessi. Se non individuati sulla tavola dell'Azzonamento, le relative attrezzature potranno essere insediate come destinazioni d'uso compatibili di Residenza (art. 8a) e Servizi (art. 8b).

5 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F1 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 57 - AMBITO F2 - STAZIONI DI SERVIZIO

- 1 - DESCRIZIONE La zona "F2" è costituita da quei comparti destinati alla formazione di stazioni di servizio per autoveicoli (Ss) ed agli spazi di sosta per gli automezzi (Sa) posti lungo la viabilità, eventualmente individuati nelle fasce di rispetto di cui all'art. 60.
Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309.
- 2 - FORME D'INTERVENTO L'edificazione è ammessa con permesso di costruire, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso, con una superficie minima del lotto di 300 mq. e con un rapporto di copertura massimo pari al 10% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori.
- 3 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse le attrezzature connesse all'attività principale (Ss e Sa) di cui al precedente punto 1, quali tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro e per commercio minuto.
Sono escluse destinazioni d'uso residenziali.
- 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale.
I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone BSU,BD e D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.71.
Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.
Gli insediamenti in oggetto dovranno prevedere impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle eventuali emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle Disposizioni Statali e Regionali e successive modifiche ed integrazioni.
L'Amministrazione Comunale può richiedere la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto.
Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per la realizzazione o ristrutturazione di chioschi per il ristoro, è subordinato alla individuazione dei relativi spazi di sosta previsti dalle disposizioni legislative in materia.
Gli impianti dovranno essere sempre conformi alla normativa stabilita dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e successive modifiche e integrazioni), nonché alla normativa relativa alla prevenzione incendi.
- 5 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F2 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 58 - AMBITO F3 – DI TUTELA AMBIENTALE

- 1 - DESCRIZIONE Gli ambiti "F3" opportunamente perimetrati dal P.G.T. sono meritevoli di particolare salvaguardia per i loro pregi ambientali e paesaggistici caratteristici e coincidono con le parti di territorio comunale destinate all'attività agricola, intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Essi corrispondono agli Ambiti Agricoli Strategici di cui al P.T.C.P.

Gli ambiti F3-di tutela ambientale non compresi dal P.T.C.P. nella Rete Ecologica Provinciale vengono in essa ricompresi dal P.G.T. come naturale completamento.

- 2 - DESTINAZIONE Le aree classificate in ambito "F3" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola ed eventualmente dell'attività di agriturismo negli insediamenti esistenti.
- 3 - NORME SPECIALI I lotti compresi in ambito "F3" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita prevista per gli ambiti, di cui al precedente art.53.4.
La relativa edificabilità così come precisata dall'art. 53.4.a dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" anche se non contigui o di Comuni contermini.
L'edificazione in Ambito F3 è ammessa oltre che nei casi di cui al successivo capoverso 6, anche alle condizioni di cui al precedente art. 53 e per le sole abitazioni su uno o più lotti che sommano un IF complessivo di almeno 40.000,00 mq. sulla base di un indice IF = 0,01 mc./mq.
L'edificazione dovrà essere realizzata su lotti già accessibili e non dovrà interessare i capisaldi della rete ecologica o il Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali, o ed i con ottici di cui agli Ambiti di riqualificazione n°. 2, 5 e 6 di cui all'art. 30 o le aree boscate o in classe 4 di fattibilità geologica o interessate da elementi geomorfologici tutelati dal P.T.C.P. o le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (150 mt.) di cui all'art. 60 delle presenti norme o la fascia di rispetto di 100 mt. degli insediamenti esistenti e previsti di cui al precedente art. 53.
- 4 - RECINZIONI Negli ambiti F3 è consentita:
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione;
- la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione) limitatamente alle loro immediate adiacenze
- la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt. delle aree agricole F3 della medesima proprietà dei soli complessi edilizi edificati a confine, in altro ambito di Piano (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione).
- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Per gli ambiti F3 interessati dalla rete ecologica e dai parchi valgono le direttive di cui all'art. 30.2.
- 6 - DISPOSIZIONI GENERALI Negli ambiti F3 vigono le seguenti prescrizioni :
- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola;
- sugli edifici esistenti alla data da accertare così come previsto dall'art. 30.1, e/o autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico per gli edifici antecedenti al 1888, con

particolare attenzione agli edifici esistenti nel Parco delle Cascine Pedemontane, mentre sono altresì ammissibili, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici successivi al 1888, senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento pari al 10% del volume esistente;

- in alternativa alle operazioni di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti e/o autorizzati a destinazione extra agricola all'interno della rete ecologica di cui all'art. 30.2, è possibile il trasferimento dell'intera capacità edificatoria dell'edificio (volume esistente + ampliamento) secondo le procedure di cui all'art. 32-B-b);
- è ammissibile la realizzazione di impianti agrituristici recintati, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d'impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;

L'attraversamento delle aree di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, **limitatamente alle sole tipologie di percorsi ammessi dall'art.11 del P.T.C.P.**, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche e ottiche, di impianti teleferici, è subordinato alla verifica di compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del P.G.T. Rimane fermo l'obbligo di sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali sia richiesta da vigenti disposizioni di legge statale o regionale.

La realizzazione, nelle aree di cui al presente articolo, di opere pubbliche e di interesse Pubblico può avvenire una volta verificata l'effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori.

Il Comune o la Comunità Montana per le aree interne alla Rete ecologica ed ai parchi. potranno imporre prescrizioni mitigative dell'impatto ambientale di tali interventi, nonché ogni prescrizione esecutiva atta a migliorare l'inserimento ambientale di tali opere ed interventi.

L'approvazione di tali progetti richiede il necessario assenso della Comunità Montana.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria.

Il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali.

In deroga alle direttive di cui ai precedenti commi, il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

7 - PROCEDURA DI VARIANTE

Per gli ambiti F3 aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, si potrà avviare la procedura di Variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme

- per l'ampliamento dell'ambito E1 al fine di verificare gli indici di cui all'art. 53;
- per l'insediamento di abitazioni su lotti non aventi le dimensioni di cui al comma 3 del presente articolo;

- per rettificare, completare e/o integrare gli insediamenti residenziali esistenti lungo il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al P.G.T.

In tutti i casi va acquisito il parere preventivo e finale di congruità della Provincia e la Comunità Montana.

8 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F3 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Gli ambiti F3 al di sopra della linea degli 800 mt. s.l.m. così come evidenziati nell'All. n°. 4 – Doc. 1B, sono in particolare ambiti di elevata naturalità per i quali valgono gli indirizzi di tutela di cui all'art. 17 del P.T.R. e di cui all'art. 11 del P.T.C.P.

Art. 59 – AMBITO F4 - BOSCHI

1 - DESCRIZIONE

L'ambito F4 corrisponde alla parte di territorio comunale

- coperto da boschi così come risulta dal P.T.C.P. vigenti e dallo stato di fatto così come rappresentato dal D.B.T.
- o da coprire (boschi di progetto).

Esso presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Questi boschi, così definiti ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 27/2004 e L.R. 31/2008, assumono valore paesistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del D.lgs 42/2004 e del Capo II – boschi e Foreste se di dimensione superiore a 2000 mq.

Le autorizzazioni paesaggistiche e forestali sono di competenza della Comunità Montana Triangolo Lariano.

Alcuni ambiti F4 sono compresi nel Tessuto Urbano Consolidato o limitrofe agli insediamenti esistenti o di trasformazione, come aree piantumate a vario titolo (alberi da frutta, vigneti, piante d'alto fusto, ecc.). Esse non sono soggette alle prescrizioni di cui alla normativa regionale per i boschi.

Gli ambiti F4 – Boschi non compresi dal P.T.C.P. nella Rete Ecologica Provinciale vengono in essa ricompresi dal P.G.T. come naturale completamento.

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi:

- la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche ;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e la collocazione della relativa segnaletica;
- la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costitutivi precari ed amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico diversa da rete idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, oleodotti e dalle linee teleferiche.

Laddove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, debbono essere previsti adeguati interventi compensativi ai sensi della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003.

Tali interventi compensativi devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di restauro e/o risanamento conservativo se antecedenti al 1888 (art. 44) ed anche di ampliamento per un massimo del 10% del volume esistente.

I lotti compresi in ambito "F4" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita, sulla base dell'indice IF di 0,01 mc./mq. per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" già edificato al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

- 3 - DESTINAZIONE Le aree classificate come ambiti "F4 " nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.
- 4 - NORME SPECIALI Le zone boscate - piantumate presenti in altri ambiti del T.U.C. e non comprese nel P.I.F., sono assoggettate alle tutele previste dall'art. 25.
- 5 - RECINZIONI Per l'ambito F4 è consentita la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da una installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.
Nell' ambito F4 è consentita la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione. limitatamente alle loro immediate adiacenze
- 6 - PRESCRIZIONI 1 - Per le aree boscate comprese nel P.I.F. e/o individuate dal P.T.C.P. valgono se più restrittive le relative norme del P.I.F. e/o P.T.C.P., per quanto riguarda in particolare l'edificazione e la destinazione.
2 - Per gli alberi monumentali individuati dal P.G.T. valgono le prescrizioni di cui all'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P.
- 7 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F4 interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 22 ed alle prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme.
Gli ambiti F4 al di sopra della linea degli 800 mt. s.l.m. così come evidenziati nell'All. n°. 4 – Doc. 1B, sono in particolare ambiti di elevata naturalità per i quali valgono gli indirizzi di tutela di cui all'art. 17 del P.T.R. e di cui all'art. 11 del P.T.C.P.

Art. 60 - AMBITI R DI RISPETTO

- AMBITO R1 DI RISPETTO CIMITERIALE, STRADALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

- 1 - DESCRIZIONE,
DESTINAZIONE
E PRESCRIZIONI

Questo ambito comprende le aree destinate a costituire sia la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee di traffico sia l'area di rispetto e di ampliamento cimiteriale sia l'area di rispetto delle reti tecnologiche.

Salvo prescrizioni specifiche previste per i singoli ambiti di rispetto, valgono in generale le seguenti prescrizioni generali.

Per gli edifici esistenti nell'ambito delle fasce di rispetto, potranno essere consentite esclusivamente le opere di cui ai punti a-b-c-d dell'art.17 delle presenti norme senza cambio di destinazione d'uso.

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati è consentita unicamente in abitativa nella misura massima di mq. 120,00 per singola proprietà, senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T..

E' sempre consentito l'utilizzo dell'indice agricolo di dette aree attraverso il trasferimento del loro potenziale volumetrico su altri appezzamenti componenti l'azienda agricola aventi destinazione agricola (ambito E1), nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005.

Nelle aree individuate a reticolo idrografico principale e minore dovrà essere rispettata la normativa specifica di cui della relazione allegata all'individuazione del reticolo idrografico principale e minore di cui alla specifica delibera di Consiglio Comunale.

2 - AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002, nonché dal Regolamento Regionale (R.R.) n°. 6/2004, così come modificato dal R.R. n°. 1/2007.

Entro il limite della fascia di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento nel terreno o che siano caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o che comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01.08.2002.

Sulle aree di rispetto cimiteriale sono in particolare ammesse strutture mobili per la vendita di fiori o di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero nonché parcheggi e al servizio del cimitero e verde pubblico.

Le aree di rispetto cimiteriale devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc..

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento; esse potranno invece essere soggette a piantumazione.

Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Queste aree **se esterne alla rete ecologica del P.T.C.P.**, possono essere computate come standard urbanistici solo se poste in continuità ad ambiti di verde pubblico o se destinate a parcheggi e relativa mobilità.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n°. 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 17a.

Le zone di rispetto cimiteriale sono definite dal Piano Cimiteriale e sono riportate nelle tavole di azionamento del P.G.T.

3 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle fasce di rispetto l'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dal limite di inedificabilità quale risulta dalle indicazioni grafiche e dalle specifiche norme del P.G.T., in conformità del Regolamento Comunale di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n°. 495).

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ed extraurbane assume i valori di cui al Nuovo Codice della Strada - legge n. 285/92 e relativo Regolamento Attuativo, così come determinati

dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Sono invece ammessi, se autorizzati, parcheggi privati con relativi spazi di accesso, che non inducono volume e/o superficie coperta.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, individuati sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T., possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire la realizzazione di stazioni di servizio di cui allo stesso art. 57, risultando tali insediamenti quali ambiti F2 assoggettati alla normativa di cui all'art. 57.

Sono pure ammesse le pensiline alle fermate dei "bus"

Le strutture costituenti l'ossatura degli impianti, dovranno essere costituite da elementi facilmente rinnovabili e architettonicamente decorosi.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni del Regolamento Comunale di Esecuzione del Nuovo codice della Strada.

Per gli allargamenti stradali, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzera della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade, dalla individuazione del Centro Abitato nonché delle Zone di rilevanza urbanistica ai sensi della legge n. 285/92 (Codice della Strada).

Il P.G.T. individua le fasce di rispetto da piantumare (fasce di ambientazione nello schema di cui all'Art.30.5- Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali, Aree di igiene urbana (f).

Eventuali altre schermature che determinano il decadimento dei livelli di rumore prodotto dal traffico, verranno definite dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale e verranno recepite dal P.G.T..

4- FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche (linee elettriche, telefoniche e metanodotto) valgono le prescrizioni di cui alle presenti norme (art. 56.4) e di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti e di cui alle tavole dell'Azzonamento.

In particolare la distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, secondo i disposti D.P.C.M. 23/04/1992, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

La dimensione delle fasce di rispetto per i metanodotti è prescritta dal D.M. 24/11/1984 ed è definita, per categoria di posa:

- A distanza (m) 10,00
- B distanza (m) 5,00

- C distanza (m) 3,50
- D distanza (m) 1,50–3,50 * (*= distanza dipendente dal diametro dei tubi)

(Fonte: D.M. 24 novembre 1984)

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La collocazione di linee elettriche, telefoniche e metanodotti, e delle loro pertinenze, sarà possibile su tutto il territorio comunale con l'osservanza delle vigenti leggi in materia e non è soggetta a Permesso di costruire.
Le modalità esecutive dovranno avere riguardo delle caratteristiche ambientali e le alterazioni conseguenti dovranno essere contenute al massimo; dovrà essere prevista, quando possibile, la posa entro condutture, completamente interrata.
- Le recinzioni all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate diventare tali in attuazione del P.G.T.

- **AMBITO R2 A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Si tratta di un vincolo apposto per scopi di salvaguardia dei terreni "...per i quali forme di utilizzazione non corretta potrebbero generare, con danno pubblico, denudazioni del manto vegetazionale, instabilità geologica o modificazioni peggiorative del regime delle acque...".

Queste zone soggette alla tutela idrogeologica devono conservarsi sulla situazione in atto, salvo l'esercizio di governo boschivo e rurale.

Qualsiasi trasformazione su dette zone, taglio alberi, movimenti terra, opere edilizie, dovrà ottenere il preventivo consenso dell'Autorità Comunale, dopo l'autorizzazione della Comunità Montana.

Dovrà inoltre essere consentito il libero deflusso del corso delle acque, salvo la messa in opera di opere di difesa e di rinforzo da determinarsi con le Autorità competenti.

Gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggette a quanto previsto nel R.D. 3267/1923 e alla L.R. n°. 8 del 5 aprile 1976.

Dette aree sono perimetrate sulla tavola dell'Azzonamento con apposito perimetro e conformi allo Studio Geologico.

Ogni progetto che comporti operazioni di cui al D.M. 11/03/88 deve essere accompagnato da una verifica geologico – geotecnica che attesti l'insussistenza di fenomeni di dissesto e instabilità pregressi ed in atto. Tale verifica deve essere allegata al progetto di intervento.

- **AMBITO R3 - A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Gli ambiti a rischio archeologico sono caratterizzati dalla possibile presenza di beni di interesse archeologico.

Le zone a rischio archeologico sono tutti gli ambiti A1, A2, A3 (I.G.M. 1888) e gli ambiti circostanti i punti cartografati come luoghi di reperti archeologici.

Gli indirizzi per la tutela dei beni di interesse storico - archeologico sono di controllo rigoroso di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a rischio archeologico.

All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti prescrizioni e direttive:

- a) gli interventi di scavi o movimenti di terra in questi ambiti devono salvaguardare l'integrità di eventuali reperti;
- b) nelle aree a rischio archeologico qualsiasi intervento di sbancamento relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

- **AMBITO R4 - DI VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA**

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D.1775/1933, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

La fascia è da individuare a partire dal piede esterno dell'argine.

Per l'elenco dei corsi d'acqua di interesse paesistico si fa riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, con la quale la Regione ha determinato i corsi d'acqua, classificati pubblici ai sensi del

R.D. 1775/1933, con l'indicazione di quei tratti di tali corsi d'acqua che devono essere vincolati per le loro caratteristiche di pregio ambientale.

Il territorio comunale di Tavernerio è attraversato da seguenti corsi d'acqua tutelati perchè di notevole interesse geomorfologico: Cosia, Pissodoca, torrenti valle di Ponzate, Piattellina, Solzago e di Tavernerio.

L'area di vulnerabilità idrogeologia corrisponde:

- alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 mt.) di cui all'art. 146 del D.Lgs n°. 42/2004, così come modificato dal D. Lgs n°. 63/2008.

All'interno di questa fascia, individuata al fine del riequilibrio del sistema idrico locale, valgono le prescrizioni di cui all'articolo sopra citato e le esclusioni insediative di cui all'art.20.8 della normativa del P.P.R.

- alla linea di arretramento per costruzioni e recinzioni (10ml) dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde. In questa fascia sono consentite solo opere necessarie alla viabilità pubblica, alla manutenzione o potenziamento delle alberature esistenti e alla sistemazione idrogeologica del torrente e delle sponde.

Nel caso di interventi da eseguirsi nell'ambito di competenza delle fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua così come individuate nello studio del reticolo idrico minore dovranno essere osservati i regolamenti e le normative come approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/2004 e successive modifiche e integrazioni che qui si intendono integralmente riportate.

- AMBITO R5 - DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Il D.P.R. 236/1988, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque, prescrive zone di salvaguardia delle risorse idriche:

- **Zona di tutela assoluta:**

essa comprende l'area circostante la captazione (sorgenti, pozzi) compresa entro un raggio di 10 m.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche.

- **Zona di rispetto:**

essa comprende l'area circostante la captazione compresa entro un raggio di 200 m.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni: dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; aree cimiteriali; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave e pozzi; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; impianti di trattamento rifiuti; pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

- **Zona di protezione:**

essa comprende tutti i relativi bacini idrografici. Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Qualsiasi intervento che comporti mutamento dell'uso attuale del suolo dovrà preliminarmente essere sottoposto a verifica della compatibilità con l'esigenza di tutela della risorsa idropotabile.

Art. 61 - AMBITI V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. definisce nelle Tavole delle Previsioni di Piano del D.d.P. e di Azionamento del P.d.R. e nell'All. n°. 2 al

D.d.P. – Viabilità, le infrastrutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Sulla tavola della viabilità è anche riportata la delimitazione del centro abitato ai sensi di quanto stabilito dal nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. 16 febbraio 1992 n°. 495.

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le infrastrutture al servizio della stessa mobilità.

A- INFRASTRUTTURE STRADALI

1 - Caratteristiche generali

Le infrastrutture stradali alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze e i nodi stradali.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione definitiva e esecutiva e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dalla tavola della mobilità e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali.

Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

A - Tangenziale di Como come da progetto preliminare non confermato dal progetto definitivo

C - Strade extraurbane principali (S.P. n°. 342 e S.P. n°. 639 "Dei Laghi")

- larghezza carreggiate con banchine min. 10 ml.

- fascia di rispetto (esterna centro abitato) min. 20 ml.

- fascia di arretramento (fuori dal centro abitato ma dentro le zone edificabili) 10 ml.

- fascia di arretramento dentro il centro abitato allineamento esistente

E - Strade comunali di collegamento delle frazioni

- Larghezza carreggiata con banchine ed almeno un marciapiede di 150 cm. min. 8,50 ml.

e due marciapiedi di 1,50 cm. min. 10,00 ml.

- fascia di rispetto min. 7,50 ml.

fatti salvi gli allineamenti esistenti.

F1 - Strade comunali interne alle frazioni

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

F2 - Strade di quartiere a traffico limitato ai sensi della legge n°. 285/92

Sezione tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

G1 - Percorsi ciclopedonali

Larghezza minima della sede ml. 2,50 con adeguata alberatura su almeno un lato; finitura della pavimentazione e arredo urbano armonizzati con l'ambiente, fatte salve diverse previsioni dettate da progetti esecutivi della Amministrazione Comunale.

I percorsi ciclabili sono regolamentati dal D.M. 30 novembre 1999 n°. 557, dalla L.R. 07/09 e dal Regolamento Regionale.

G2 - Percorsi rurali (agro – silvo – pastorali)

Larghezza minima pari all'esistente se superiore alla larghezza minima di ml. 2,50 dei percorsi ciclabili a cui sono equiparati anche per le altre prescrizioni.

G3 - Infrastrutture stradali

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, saranno definite, modificate o integrate, in sede di

progetto esecutivo.

In particolare le rotonde proposte dovranno essere progettate secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

Negli Ambiti per infrastrutture stradali sono comprese anche le aree "verdi per infrastrutture stradali".

G4 - Attraversamenti protetti

Larghezza minima della sede dell'attraversamento pari a ml. 2,50 con altezza minima del sottopasso di ml. 2,50.

G5 - Passaggi ecologici

I passaggi ecologici da definire in sede esecutiva, comprendono anche l'impianto vegetazionale di manto e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

I passaggi ecologici sono stati individuati lungo la rete ecologica del P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento.

Le strade di cui ai capoversi precedenti possono essere:

- a) percorsi di interesse paesistico
- b) percorsi di interesse storico

Negli ambiti A1, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

3 - Norme generali

Le strade comunali pur classificate come sopra, ma già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento, funzionali al miglioramento del calibro stradale esistente, fino alla dimensione prevista dalla tavola della viabilità di P.G.T. ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati sulla tavola di Azzonamento hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada, in attuazione della tavola della viabilità l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze (sia maggiori che minori), al fine di migliorare la qualità in funzione della reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni di P.G.T.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Nelle tavole di Azzonamento dove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto e nel caso di realizzazione di parcheggi o verde di urbanizzazione primaria, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra (ad esempio rotonda di raggio non inferiore a m. 7,50) per l'inversione di marcia dei veicoli anche se non individuato sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T..

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

All'interno degli ambiti "A1", dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Particolareggiati, valgono le norme specifiche e le relative indicazioni progettuali.

4 - Arretramenti degli edifici

Nelle fasce di rispetto indicate nella cartografia di P.G.T. in attuazione delle norme del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495) gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell' art.60 delle presenti norme.

In assenza delle fasce di rispetto, gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell'art.16.a e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterrà alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico ed alle presenti Norme.

La viabilità a traffico limitato" (F2) e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità, in generale, i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento di barriere architettoniche.

6 - Percorsi di interesse paesistico e storico

Per i percorsi di interesse paesistico in quanto attraversano ambiti di qualità paesistica od in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, valgono in riferimento alle indicazioni contenute nei Piani di Sistema – Tracciati base paesaggistici del P.P.R. ed a quanto disposto dal P.T.C. della Provincia di Como i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici.

Questi percorsi possono essere progettati nella dimensione del "viale alberato" secondo lo schema di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 5d - art. 30 delle N.T.A. ed in attuazione di quanto previsto dall'art.102 bis della l.r.n°.12/2005.

7- Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali

- a) la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- b) la posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azzonamento del P.G.T. può essere modificata in sede esecutiva purché lo spostamento garantisca un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività;
- c) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.G.T. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
- d) i percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.G.T. sulla tavola di azzonamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti.

Per i passaggi ciclopedonali protetti individuati sulla tavola dell'Azzonamento, valgono le soluzioni (tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive, ecc.) del progetto esecutivo.

In particolare per la riqualificazione del Sentiero del Viandante e della pista agroforestale dei Campelli di cui all'A.R. n°. 6 occorrerà procedere secondo la tecnica e le modalità del restauro, in attuazione di quanto disposto dal precedente paragrafo d).

8 - Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulle tavole dell'Azzonamento o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione

comunale del progetto esecutivo.

9 - Piste agro-silvo-pastorali

Tali piste sono a servizio dell'agricoltura. Con apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale saranno consentiti gli interventi di manutenzione e di adeguamento delle piste agro-silvo-pastorali, con il rispetto della seguente normativa:

- larghezza massima di 2,50 m, salvo i tracciati che allo stato attuale abbiano già larghezza maggiore, e le indispensabili piazzole di incrocio;
- pavimentazione in terra battuta, o in pietrame;
- eventuali muretti di sostegno, a monte o a valle, in pietrame locale a vista.

Nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico, per eventuali rettifiche che si rendessero necessarie in sede di manutenzione o di nuovo percorso dovrà essere rispettato l'art. 35 della L.R. 8/1976 (Legge Forestale), che richiede l'autorizzazione della Comunità Montana.

Tali strade dovranno essere dotate di appositi elementi di chiusura stabile posti all'inizio delle stesse.

Oltre le prescrizioni di cui al precedente art. 58.6, valgono le seguenti prescrizioni.

E' vietato l'uso di dette piste per scopi non agricoli, comunque:

- la circolazione sulla strada agro-silvo-pastorale, con qualsiasi tipo di veicolo a motore, è consentita solo previa autorizzazione;
- la circolazione ed il parcheggio su dette strade son in ogni caso liberi per i veicoli motorizzati dei coltivatori, degli organi di pubblica sicurezza, di polizia forestale e di vigilanza sulla caccia e sulla pesca, dei servizi sanitari e di pronto soccorso, di antincendio, di soccorso alpino e di altri organi dello Stato per esclusive ragioni di servizio, nonché degli impiegati comunali e provinciali incaricati, questi ultimi, all'espletamento dei servizi speciali.

10 - Attraversamenti protetti

Gli attraversamenti protetti (G4) di cui al precedente capitolo 2 sono individuati per il superamento delle barriere infrastrutturali.

11 - Riduzione dell'inquinamento

In fase di progetto esecutivo delle infrastrutture per la mobilità anche mediante appositi modelli di simulazione dovranno essere realizzate tutte le forme di mitigazione possibile per la riduzione delle emissioni atmosferiche ed acustiche, in attuazione delle presenti norme e di specifici Piani di settore.

12 - Competenze

Gli interventi ammissibili sulle strade provinciali mantenuti in capo alla Provincia, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

13 - Prescrizioni particolari

Oltre a quanto disposto dall'art. 60 per le fasce di rispetto e dall'art. 16a per le fasce d arretramento stradale ed in generale dalle presenti norme, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, di cui all'art. 60 delle presenti norme, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di arretramento di cui alle specifiche Norme delle singole zone, possono essere soggetti oltre agli interventi di cui al capoverso precedente, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento e di nuova edificazione nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale o dal Piano della Viabilità, fatti salvi i contenuti di cui all'art. 31 delle presenti norme.

143 - Tutela paesaggistica

Gli interventi relativi ad infrastrutture e/o ambiti V interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

TITOLO XV – URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 62 - DISPOSIZIONI GENERALI

La superficie di vendita (SV) è definita dal precedente art. 13.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad una o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Le tipologie delle attività di commercio al dettaglio si dividono in:

- Esercizio di vicinato (VIC) Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq.
- Media struttura di vendita "1" (MS1) Superficie di vendita tra 151 e 600 mq.
- Media struttura di vendita "2" (MS2) Superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq.
- Grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) Superficie di vendita tra 1501 e 5.000 mq.
- Grande struttura di area estesa (GS2) Superficie di vendita maggiore di 5.000 mq.
- Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari: per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti CC
- Parco commerciale: complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche nel medesimo asse viario o con un sistema di accessibilità comune.

Art. 63 - CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE

I contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali in Tavernerio si dividono in

a - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)*

1. ambito A
2. ambito B

* E' il Tessuto urbano consolidato che il P.G.T. classifica ai sensi della L.R. n°. 12/2005 (ambiti A e B) interessati prevalentemente da interventi di completamento.

b - Ambiti di Trasformazione interni al T.U.C.**

1. A.T. B/SU
2. A.T. C/S

** Sono Ambiti di Trasformazione interni al T.U.C. per i quali il P.G.T. prevede interventi di ristrutturazione urbanistica

c - Ambiti di Trasformazione lungo **la rete viabilistica locale il tracciato del commercio intercomunale** ***

- a. A.T. B/SU
- b. A.T. C/S

*** Sono Ambiti di Trasformazione ubicati lungo **tracciati delle Strade Provinciali, esterni agli Ambiti A di cui al (T.U.C.), il tracciato della S.P. n°. 342.**

Art. 64 - CONTESTUALITA' TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a Piano Attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq. di superficie 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 A. D.Lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data approvazione del Piano Attuativo medesimo.

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 rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il Permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico, Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strette di vendita, secondo le modalità indicate nelle tabelle di cui all' art. 65, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico – edilizia. Il Permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui al P.P.R. e di cui al precedente art. 22, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione del Paesaggio; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione del Paesaggio alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento. L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 D.Lgs. 114/98; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti di Permesso di costruire e quindi al verbale della Conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forme di pubblicità previste per il Permesso di Costruire, in caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della Conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte alla Conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Sovrintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Sovrintendenza stessa.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., la D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Art. 65 - INSEDIAMENTO ATTIVITA' COMMERCIALI

In riferimento all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, il territorio comunale viene suddiviso a – in ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (di completamento e di trasformazione)

Ambito 1 Tavernerio capoluogo

Ambito 2 Solzago frazione

Ambito 3 Ponzate frazione

Ambito 4 Urago frazione

b – in Ambiti di Trasformazione corrispondenti ai tracciati delle Strade Provinciali esterni agli ambiti urbani

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal P.G.T. potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie fissati dalle tabelle che seguono:

Settore alimentare	Tavernerio	Solzago	Ponzate	Urago	S.P. n° 342	S.P. n° 639	S.P. n° 37
Ambiti di T. U. C. di completamento	VIC	VIC	VIC	VIC			
Ambiti di T.U.C. di Trasformazione	MS1*	VIC	VIC	VIC			
Ambito extraurbano A.T. lungo il tracciato del commercio intercomunale	VIC	VIC	VIC	VIC	MS1*	MS1*	MS1*

Settore non alimentare	Tavernerio	Solzago	Ponzate	Urago	S.P. n° 342	S.P. n° 639	S.P. n° 37
Ambiti di T. U. C. di completamento	VIC	VIC	VIC	VIC			
Ambiti di T.U.C. di Trasformazione urbana	MS1*	VIC	VIC	VIC			
A.T. lungo i tracciati il tracciato del commercio intercomunale					MS1/Ms2*/GS*	MS1/Ms2*/ GS*	MS1*

Note alla tabella

l'insediamento delle attività commerciali e la loro tipologia è consentito esclusivamente negli A.T. perimetrati nell'All. n° 3b – Doc 1B e se ammesso dall'art.27 dalle presenti norme . In assenza della specifica perimetrazione ed ammissione, sarà consentito il solo insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentare sia non alimentare.

N.B.: Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo uguale o minore rispetto a quella specificata in tabella.

Negli A.T. lungo il tracciato del commercio intercomunale, potranno essere realizzate grandi strutture di vendita alimentari esclusivamente come ampliamento e/o trasferimento di punti di vendita già esistenti e grandi strutture non alimentari con superficie massima di 4.000,00 mq. se realizzate "ex novo" e di 5.000,00 mq. se frutto di ampliamento e/o trasferimento di esercizi già esistenti.

La realizzazione di grandi strutture di vendita è subordinata alla promozione e sottoscrizione di un Accordo di Programma, all'interno del quale la localizzazione di tali strutture commerciali dovrà trovare validazione attraverso uno studio di impatto territoriale che analizzi la situazione del traffico per un periodo superiore a 15 giorni (con rilevamento nel corso dell'anno scolastico) delle principali aste di collegamento viario interessate entro un raggio di 5 km.

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di ambito stabilite dal P.G.T. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato.

Le aree nelle quali alla data di approvazione del P.G.T. sono operanti esercizi di commercio al minuto in sede fissa diversi agli esercizi di vicinato, sono da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia attualmente esistente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale), come indicata nella tabella di cui al precedente art. 62 fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla tabella del successivo art. 67

Sono altresì da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della tipologia corrispondente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale) le aree comprese in strumenti attuativi già approvati limitatamente agli interventi commerciali previsti nel loro ambito; ai fini dell'insediamento di tali strutture di vendita non deve essere garantito il rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla tabella di cui al successivo art. 67 ma unicamente quella prevista nello strumento attuativo approvato.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq. è soggetta a pianificazione attuativa con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da Piani Attuativi approvati dall'Amministrazione.

Art. 66 - DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITA' VIABILISTICA ED AMBIENTALE

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq., 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 se necessario dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto d'intervento, in particolare per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, lo studio di traffico di cui all'art. 27 e la realizzazione delle opere di adeguamento e/o potenziamento infrastrutturale individuate come necessarie, di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

In particolare le strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura (art. 56 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.P.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno

prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 4 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale siano conformi alle modalità di intervento di cui all'art. 44.7 e che in generale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del T.U.C. meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 67 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella "C"; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.-

Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione del P.G.T., saranno consentiti a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard per la superficie richiesta in ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli Operatori commerciali in attività, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

STANDARD (U1 e U2)			
Tipologia commerciale	Tessuto Urbano Consolidato	A.T. interni al T.U.C.	A.T. lungo i tracciati della rete viabilistica provinciale
VIC	Lo standard minimo è previsto nell'80% della SIp. Di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Per l'insediamento in edifici esistenti, ove risulti impossibile reperire in loco la rimanente metà dello standard e tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona, detta superficie potrà essere monetizzata	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico
MS1 MS2 CC (fino a 1500 mq.) (2)	Insedimento in edifici esistenti	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (1)	Lo standard minimo è previsto nel 100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale
	Nuova edificazione su lotti liberi	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Per MS1 è necessario il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio pubblico. Per MS2 è necessaria un'apposita convenzione o un atto unilaterale d'obbligo	
GS CC (oltre i 1.500 mq.) (2)	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	200% della SIp di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (3)

Note alla tabella

(1) Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare attraverso lo studio di traffico di cui all'art. 27, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- *il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;*
- *l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;*

- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale
- (2) Nei casi di centri commerciali la dotazione di standard di cui alla presente tabella è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedono destinazioni diverse, si applica la dotazione di standard prevista dal P.G.T. per la specifica destinazione.
- (3) Monetizzazione dello standard per le grandi strutture
- E' sempre ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree pubbliche e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura e/o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:*
- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
 - concentrazione di medie strutture di vendita;
 - concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
 - accorpamento di medie strutture di vendita;
 - ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
 - la monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale
- Negli ambiti extraurbani, per le grandi strutture di vendita, deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde in funzione di un'appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.*
- (4) I parcheggi di U1 di cui al precedente art. 6a, corrispondono alle percentuali di standard da destinare a parcheggio nella tabella di cui sopra (Standard di U1 e U2) nel caso di P.A.

TITOLO XVI- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 68- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T. - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI - DEROGHE - COSTRUZIONI ABUSIVE

Lo stato di fatto è quello illustrato dall'Allegato A al Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti (così come definite dall'art.14).

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio risultino in contrasto con le destinazioni di ambito, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché tali costruzioni non siano abusive ed esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza. Per tali interventi sono altresì ammessi, in deroga agli indici di zona aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq. per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in ottemperanza alle altre norme di ambito.

Nelle aree vincolate a sedi stradali, e a servizi pubblici, non possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie salvo che per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso il valore delle opere eseguite non potrà essere riconosciuto nelle indennità di esproprio all'atto dell'acquisizione di tali aree da parte dell'Ente pubblico.

Gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85 possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina dell'ambito sulla quale insistono.

VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI

La violazione delle disposizioni di cui alle presenti norme, ove il fatto non costituisca un reato più grave, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità del permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dei titoli abilitativi (art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n°. 10 così come sostituite dal Capo I della L. 47/85; artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del T.U.).

La vigilanza sul territorio è esercitata dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 32 L.U. n°. 1150/42 e successive modificazioni e degli artt. 27, 28 e 29 del T.U. ed in attuazione degli articoli dal 30 al 37, del T.U. per le sanzioni.

DEROGHE

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n°. 1150 e dalle Leggi 21.12.1955 n°. 1357 e 06.08.1967 n°. 765, di concedere deroghe alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, e comunque di interesse generale.

COSTRUZIONI ABUSIVE

In sede di rilascio del permesso di costruire o del titolo abilitativo richiesto, il Richiedente deve certificare che gli edifici interessati dalla richiesta non siano abusivi.

In caso contrario occorrerà procedere alla loro demolizione, con il ripristino dei luoghi alla situazione originaria, o alla loro sanatoria secondo le procedure di legge.

TITOLO XVII -DISPOSIZIONI FINALI

Art. 69 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni, contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da quest'ultime.

I permessi di costruire per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono risultare dagli atti comunali.

Specifico riferimento dovrà risultare anche sul relativo permesso o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A..

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150, L.R. n°. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.
CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N° 1

A - ELEMENTI COSTITUTIVI

a - DEL PAESAGGIO NATURALE

b - DEL SETTORE ANTROPICO

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

Si riportano di seguito le categorie compatibili di trasformazione per ognuno degli elementi costitutivi del paesaggio naturale e del settore antropico del paesaggio di Tavernerio, così come risultano definiti dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, dall'All. n° 4 – Doc. 1B e dall'All. n° 1 Doc. 3C del P.G.T.: la DGR e l'Allegato definiscono infatti per ogni elemento costitutivo con le rispettive definizioni, le modalità di trasformazione di cui si riportano di seguito le categorie compatibili.

a – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NATURALE

1.1 SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

1.1.1 EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE

Categorie compatibili di trasformazione

- In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; per i siti mineralogici e fossiliferi occorre evitare l'asportazione dei materiali salvo autorizzazione.

1.1.2 VETTE, CRINALI, SOMMITA', SELLE, PASSI, VALICHI, TESTATE DI VALICHI

Categorie compatibili di trasformazione

- Per ognuno degli elementi devono essere definiti adeguati ambiti di tutela, tenuto conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali ed insediativi, con particolare riguardo alla salvaguardia del profilo (skyline).
- In tali ambiti devono essere escluse tutte le attività e trasformazioni che alterino i fattori di percezione visiva, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.
- Devono essere escluse o fortemente limitate e, comunque, rese compatibili le installazioni di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi.
- Nei casi di situazioni che presentino fenomeni di compromissione, gli ambiti relativi devono essere sottoposti a progetti di riqualificazione.

1.1.5 VERSANTI

Categorie compatibili di trasformazione

- Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.
- L'apertura di nuove piste da sci deve essere preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, deve essere fortemente limitata nelle altre zone dove ogni intervento, oltre a essere soggetto a precise valutazioni di impatto, deve anche contenere criteri di sfruttamento territoriale volti al massimo rispetto dei sistemi naturali (limitazione del taglio di alberi, garanzie effettive di rinverdimento delle piste, divieto di alterazione dei flussi idrografici, idoneo inserimento ambientale, ecc.). Forti perplessità sull'ulteriore sviluppo di impianti e nuovi domini sciabili considerata la già consistente compromissione delle aree montane, la progressiva diminuzione delle stagioni nevose, la sfavorevole esposizione di molti versanti nell'arco alpino meridionale, il discutibile impatto di tali opere nelle stagioni estive.

1.1.7 ZONE UMIDE

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela degli ambiti deve promuovere:

- la conservazione assoluta delle zone umide e del relativo ecosistema escludendo qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta;
- l'adeguata manutenzione delle zone umide ed il loro ripristino in caso di compromissione.

1.1.8 CORSI D'ACQUA

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione

riparia ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

1.1.10 BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)

Categorie compatibili di trasformazione

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.
- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riporta bili allo stato di bosco.

b – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

2.1 SETTORE ANTROPICO - INFRASTRUTTURE, VIABILITÀ E RETE IDROGRAFICA SUPERFICIALE

2.1.1 VIABILITÀ STORICA

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

2.1.3 OPERE D'ARTE TERRITORIALI

Categorie compatibili di trasformazione

- Lungo i fondovalle fluviali e sulle sponde dei corsi d'acqua dovrebbe essere progressivamente disincentivata e preclusa la percorrenza automobilistica: il tema ricorrente dell'interposizione di nuovi attraversamenti delle valli fluviali e dei corsi d'acqua impone notevoli riflessioni sul probabile impatto.
- Per le nuove arginature la pratica progettuale deve rispettare rigorosamente il paesaggio con opere calibrate e con tecniche differenti a misura del contesto in cui si collocano (urbano o extraurbano). Per arginature extraurbane si consiglia di adottare le soluzioni tecniche del "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" citato nella scheda 1.1.6.

2.2 SETTORE ANTROPICO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

2.2.6 PASCOLO, MAGGESE, PRATO COLTIVO

Categorie compatibili di trasformazione

- La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. In ogni caso è da auspicare, da parte delle comunità montane, la redazione di un piano-programma per la viabilità minore e di montagna, entro il quale contemperare le esigenze di tutela ambientale con le nuove necessità trasformatrici e le possibilità di spesa.

2.2.7 GIARDINI E VERDE URBANO

Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

2.2.8 FILARI e MONUMENTI NATURALI

Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

2.3 SETTORE ANTROPICO – SISTEMI INSEDIATIVI

2.3.1 INSEDIAMENTI DI VERSANTE E DI TERRAZZO

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi.

- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

Relativamente alla percettibilità del manufatto da monte, acquisisce particolare rilevanza paesaggistica l'utilizzo del materiale di copertura dei tetti che, al fine di un armonico inserimento nel contesto antropico, dovrà essere conforme a quello utilizzato nella tipologia tradizionale di quello specifico ambito.

2.3.3 INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dei sistemi consolidati e diffusi di coperture (in particolare quelli in pietra in ambito alpino).
- Mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico attraverso un'attenta valutazione degli eventuali ampliamenti ai margini.

2.3.6 INSEDIAMENTI CON CASE ISOLATE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

2.3.7 INSEDIAMENTI CON CASE A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.8 INSEDIAMENTI CON CASE A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.9 BORGO, VILLAGGIO

Categorie compatibili di trasformazione

- E' decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.
- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.
- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

2.4 SETTORE ANTROPICO – TIPI EDILIZI

2.4.1 TIPI A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

2.4.2 TIPI A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

2.4.3 TIPI IN LINEA

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

2.4.4 TIPI A TORRE

Categorie compatibili di trasformazione

- Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture

2.4.5 EDIFICI MONOFAMILIARE ISOLATI

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte

radicamento locale.

- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.
- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralti non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

2.4.6 TIPI SPECIALISTICI E DI USO PUBBLICO

Categorie compatibili di trasformazione

- Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.
- Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.

2.4.7 EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

Categorie compatibili di trasformazione

- Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

2.5 SETTORE ANTROPICO – MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

2.5.1 PIETRA

Categorie compatibili di trasformazione

- E' da scoraggiare l'intonacatura e la stilatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.

2.5.2 LEGNAME

Categorie compatibili di trasformazione

- Restauro rigoroso degli edifici esistenti che adottano il legname come tecnica muraria, specialmente in ambito alpino.
- Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda ad es. di tipo anglosassone (balloon frame) o nordico.

2.5.3 COTTO

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone 'faccia a vista' come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

2.5.4 INTONACI

Categorie compatibili di trasformazione

- Poichè la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.
- Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

2.5.5 MATERIALI DI RIVESTIMENTO

Categorie compatibili di trasformazione

- Poichè la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità.
- Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

2.5.6 APERTURE E SERRAMENTI

Categorie compatibili di trasformazione

Per gli interventi su fabbricati esistenti:

- Si tratta anzitutto di capire qual'è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i

quali si può avviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti.

Per le nuove costruzioni:

- Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

2.5.7 BALLATOI, PORTICI E LOGGIATE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

2.5.8 GRONDE

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutare attentamente la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati.
- Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi

2.5.9 TETTI

Categorie compatibili di trasformazione

- La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.
- Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.
- Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

2.5.10 MANTI DI COPERTURA IN COTTO

Categorie compatibili di trasformazione

Per gli interventi su fabbricati esistenti:

- Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purchè non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.)

Per le nuove costruzioni:

- Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.

2.5.11 MANTI DI COPERTURA IN SCISTI

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione rigorosa e manutenzione dei manti in scisti esistenti nelle dimore alpine sia isolate che in aggregazioni.
- Valutazione attenta della coerenza delle nuove coperture all'interno di insiemi consolidati in pietra, anche in ragione del tipo edilizio a cui si riferiscono.
- Scoraggiarne l'introduzione in contesti geografici non pertinenti, o l'uso secondo tecniche improprie.

2.5.12 ELEMENTI STILISTICI RILEVANTI

Categorie compatibili di trasformazione

- La presenza di questi elementi induce una maggiore attenzione nella valutazione delle trasformazioni proposte; in particolare la conservazione di questi caratteri distintivi dei fabbricati (compatibilmente e coerentemente all'esito finale) costituisce un elemento di maggiore compatibilità della trasformazione.

2.5.13 RECINZIONI

Categorie compatibili di trasformazione

- I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.
- In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente l'Amministrazione Comunale potrà adottare tipologie ritenute paesaggisticamente compatibili con la tutela degli ambiti vincolati e con i contenuti stessi del vincolo, da introdurre come norma di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche;
- In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

2.5.14 PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Categorie compatibili di trasformazione

- In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato.

- *Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).*

2.5.15 RETI TECNOLOGICHE

Categorie compatibili di trasformazione

Categorie A, B, D:

- *ripristinano integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della scheda 2.5.14);*
- *nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta.*

Categoria C:

- *la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali, navigli);*
- *non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotto in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari);*
- *siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto;*
- *nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto;*
- *eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante*

2.5.16 CARTELLONISTICA E INSEGNE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocumento al quadro ambientale;*
- *dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente;*
- *ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.*

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.
CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N° 1

B - PIANO DEL COLORE

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui all' ambito A1 ed ai comparti dei singoli Piani Attuativi. I Piani del Colore possono essere anche di iniziativa pubblica.

OBIETTIVO

Il Piano del Colore intende garantire un'immagine unitaria e di qualità dei singoli insediamenti ed in particolare del Centro Storico, coordinando anche le scelte cromatiche dei Cittadini che intendono ridipingere gli edifici in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Edilizio.

STRUMENTI

Il Piano del Colore sarà di norma composto da:

- 1 - Rilievi grafici e fotografici
- 2 - Proposte di progetto con relativa tabella cromatica
- 3 - Norme di Attuazione attraverso Schede di progetto.

I Rilievi grafici e fotografici sono operazioni indispensabili alla conoscenza dei manufatti in oggetto e alle formulazioni di progetto successive.

Le Proposte di progetto sono finalizzate all'individuazione dei colori delle parti costitutive i singoli edifici, in relazione ad un più generale equilibrio cromatico tra i fabbricati confinanti.

L' Attuazione delle proposte progettuali si articolerà in alcune schede di progetto e si fonderà in prima istanza sul confronto con i Cittadini proprietari dei singoli edifici, anche per recepire eventuali modifiche comunque rispettose del generale equilibrio cromatico dell'intorno e dei criteri fondativi del Piano.

MATERIALI

Al fine di ottenere un buon risultato ambientale nell'applicazione del Piano del Colore, assumono importanza, oltre ai colori definiti dal Piano, i materiali impiegati nella colorazione degli edifici interessati.

Il Piano del Colore pur non applicando vincoli e restrizioni nelle scelte dei prodotti di finitura, individuerà alcuni materiali (calce, silicati, silossani) il cui utilizzo appare preferibile ad altri, prodotti di sintesi (plastici, granigliati), la cui resa appare inadeguata dal punto di vista estetico e prestazionale (cattiva traspirabilità, esfoliazione)

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.
CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N° 2

VERIFICA DI COMPATIBILITA' VIABILISTICA ED AMBIENTALE

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
L PROGETTISTA

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ VIABILISTICA CON I CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE

(ALL. N° 3A - N° 3B – DOC 1B)

A - COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

Livello 1: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie e grandi superfici commerciali subordinato a provvedimenti strutturali di riassetto viario

Appartengono Appartiene a questo livello, il tracciato i tracciati della S.P. n°342 Briantea e della S.P. n°639 nel territorio comunale di Tavernerio. I requisiti di compatibilità sono individuati nella riduzione prevista del traffico di attraversamento (-19,34%) a seguito della realizzazione del Sistema Viabilistico Pedemontano ed in attesa e/o in assenza di tale riduzione, nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti al riassetto del tronco stradale, commisurati alla dimensione dell'intervento, quali la realizzazione di viabilità locale alternativa, controviali, rotonde di diametro adeguato o svincoli a livelli differenziati con il primario obiettivo di eliminare le svolte a sinistra in carreggiata.

Tali interventi strutturali sugli assi stradali sono volti a minimizzare gli effetti sulla capacità dei tronchi stradali e garantire una adeguata sicurezza alle intersezioni, evitando nuovi innesti in prossimità delle intersezioni regolarmente esistenti.

Il progetto di tali interventi verrà sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali. Nel caso di innesto su intersezioni già controllate esistenti, dovrà essere verificata l'adeguatezza dello schema dell'intersezione in relazione alle caratteristiche delle nuove superfici commerciali che si andranno ad insediare.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D. Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.e.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

Livello 2: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali di primo e secondo livello subordinato a interventi locali di fluidificazione del traffico

Appartiene a questo livello la rete extraurbana secondaria minore in cui minore è la presenza insediativa soprattutto di carattere residenziale o mista. In particolare viene inserito in questo livello il tracciato della S.P.37 e della S.P. n° 639 nei tratti esterni ai centri storici attraversati.

Requisito per la compatibilità di nuovi insediamenti di medie superfici commerciali è la realizzazione di opportuni provvedimenti di carattere viabilistico di controllo dei carichi veicolari aggiuntivi atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete.

A tale fine le superfici che si collocheranno lungo questi tratti dovranno, preliminarmente all'intervento, indicare i provvedimenti tecnici di carattere fisico (ad es.: geometria delle intersezioni e localizzazione degli accessi) e gestionale (ad es.: regolamentazione della circolazione, divieti di svolta a sinistra, regolamentazione del parcheggio) che si intendono adottare per ridurre al massimo le interferenze con i flussi veicolari lungo il tronco stradale.

La determinazione di tali provvedimenti non può che essere sviluppata al momento in cui siano noti gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza, la temporizzazione degli interventi; dunque in sede di singolo studio di fattibilità per la specifica realizzazione.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D. Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.e.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

Livello 3: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali di primo livello subordinato a interventi locali di fluidificazione del traffico

Appartiene a questo livello la rete stradale che distribuisce il traffico nelle zone più fortemente urbanizzate del territorio comunale ed in quest'ottica, anche la S.P. n°37 nei tratti interni ai centri abitati.

I requisiti di compatibilità determinati per questo livello sono analoghi a quelli del livello 2, con l'ulteriore limitazione attinente alla dimensione dei nuovi insediamenti che non potranno superare il primo livello delle medie superfici. In questi tratti l'inserimento di carichi veicolari aggiuntivi deve fare seguito ad opportuni provvedimenti, atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete.

In ogni caso, le superfici che si collocheranno lungo questi tratti dovranno, preliminarmente all'intervento, indicare i provvedimenti tecnici di carattere fisico (ad es.: geometria delle intersezioni e alla localizzazione

degli accessi) e gestionale (ad es.: regolamentazione della circolazione, divieti di svolta a sinistra, regolamentazione del parcheggio) che si intendono adottare per ridurre al massimo le interferenze con i flussi veicolari lungo il tronco stradale.

Come per il livello 2, la determinazione di tali provvedimenti non può che essere sviluppata al momento in cui siano noti gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza, la temporizzazione degli interventi: dunque in sede di singolo studio di fattibilità per la specifica realizzazione.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D. Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.e.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

SINTESI FINALE

La struttura della rete stradale si appoggia su alcune direttrici in direzione est-ovest, tra queste la più importante è costituita dal sistema S.P. n°342 Briantea e dalla S.P. n°639 che connette Tavernerio a Erba. La S.P. n°342 collega infatti Como con Bergamo, mentre la S.P. n°639 permette il collegamento tra il capoluogo Iariano e Lecco.

Oltre a questo sistema principale, ancora nella stessa direzione poco a nord della Briantea, corre la S.P. n°37 che attraversa i centri storici di Tavernerio e Albese sino ad arrivare ad Erba.

I requisiti di compatibilità sono individuati nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti al riassetto del tronco stradale, commisurati alla dimensione dell'intervento, quali la realizzazione di viabilità locale alternativa, controviali, rotatorie di diametro adeguato o svincoli a livelli differenziati con il primario obiettivo di eliminare le svolte a sinistra in carreggiata.

Tali interventi strutturali sugli assi stradali sono volti a minimizzare gli effetti sulla capacità dei tronchi stradali e garantire una adeguata sicurezza alle intersezioni, evitando nuovi innesti in prossimità delle intersezioni regolamentari esistenti.

Sulla S.P. n°37, e la restante viabilità di livello gerarchico inferiore, il requisito di compatibilità stabilito consiste nell'assumere provvedimenti, contestualmente alla realizzazione di nuove medie superfici commerciali, di carattere locale di controllo dei carichi veicolari aggiuntivi atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete e il contesto urbanizzato in cui l'attrezzatura si andrà ad inserire.

Lo studio, con l'individuazione dei requisiti di compatibilità, intende preservare l'efficienza e i livelli di servizio dei tronchi stradali più significativi che non potranno essere interessati da innesti non governati di flussi veicolari generati da nuove attrezzature commerciali. Tale classificazione viene effettuata per la viabilità di gerarchia significativa o che presenta condizioni specifiche di incompatibilità.

Laddove tali prescrizioni non sussistono nelle tavole allegate allo studio, lungo i tratti stradali non evidenziati nella tavola dei requisiti di compatibilità, non vengono posti in termini preordinati condizionamenti specifici di carattere viabilistico alla localizzazione di strutture commerciali.

Di conseguenza lungo i tronchi stradali non evidenziati nella tavola dei requisiti di compatibilità, non vengono richiesti all'intervento, in prima istanza, particolari provvedimenti viabilistici.

Lungo questi tratti stradali non classificati, in caso di nuovo insediamento di medie superfici commerciali, dovrà, comunque, essere sviluppato uno specifico studio, commisurato ai caratteri dimensionali dell'intervento, che ne dimostri la compatibilità con le condizioni locali della rete stradale ed i suoi Regolamenti di Attuazione.

B - COMPATIBILITA' CON I CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE

In riferimento all'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, il territorio comunale in aggiunta agli ambiti di cui alla verifica di compatibilità con la rete viabilistica del capitolo precedente, viene suddiviso in altri tre ambiti:

Ambito 1 – Tavernerio capoluogo

Ambito 2 – Solzago frazione

Ambito 3 – Ponzate frazione

Ambito 4 – Urago frazione

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di ambiti stabiliti dal P.G.T. potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie fissati dalle tabelle che seguono:

Settore alimentare	Tavernerio	Solzago	Ponzate	Urago	S.P. n° 342	S.P. n° 639	S.P. n° 37
Ambiti di T. U. C. di completamento	VIC	VIC	VIC	VIC			
Ambiti di T.U.C. di Trasformazione	MS1*	VIC	VIC	VIC			
Ambito extraurbano A.T. lungo il tracciato del commercio intercomunale	VIC	VIC	VIC	VIC	MS1*	MS1*	MS1*

Settore non alimentare	Tavernerio	Solzago	Ponzate	Urago	S.P. n° 342	S.P. n° 639	S.P. n° 37
Ambiti di T. U. C. di completamento	VIC	VIC	VIC	VIC			
Ambiti di T.U.C. di Trasformazione urbana	MS1*	VIC	VIC	VIC			
A.T. lungo i tracciati il tracciato del commercio intercomunale					MS1/Ms2*/GS*	MS1/Ms2*/GS*	MS1*

Note alla tabella

l'insediamento delle attività commerciali e la loro tipologia è consentito esclusivamente negli A.T. perimetrati nell'All. n° 3b – Doc 1B e se ammesso dall'art.27 dalle presenti norme . In assenza della specifica perimetrazione ed ammissione, sarà consentito il solo insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentare sia non alimentare.

N.B.: Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo uguale o minore rispetto a quella specificata in tabella.

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.G.T. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

Le aree nelle quali alla data di approvazione del presente P.G.T. sono operanti esercizi di commercio al minuto in sede fissa diversi dagli esercizi di vicinato, sono da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia attualmente esistente (MS1, MS2, GS1, e GS2 anche nella forma del centro commerciale), come indicata nella tabella A fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C.

Sono altresì da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della tipologia corrispondente (MS1, MS2, GS1 e GS2, anche nella forma del centro commerciale) le aree comprese in strumenti attuativi già approvati limitatamente agli interventi commerciali previsti nel loro ambito: ai fini dell'insediamento di tali strutture di vendita non deve essere garantito il rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C ma unicamente quella prevista nello strumento attuativo approvato.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'amministrazione.

COMUNE DI TAVERNERIO
(PROVINCIA DI COMO)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.
CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC. n° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N° 3

DIMENSIONAMENTO ED ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

DIMENSIONAMENTO

La capacità insediativa è stata computata così come descritto dagli allegati n° 1 e 2 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento e calcolo capacità insediativa - scala 1:5000 del Doc. n° 3 "Piano delle Regole - Azzonamento " popolazione al 2018 n° 6.122 ab. e 6.400 ab. al 2023; volume di progetto 41.058,46 mc. al 2018 e 25.661,54 mc. al 2023 per un totale di volume di progetto di 67.720,00 mc..

In aggiunta a questa volumetria di progetto per nuovi abitanti, il P.G.T. rende disponibili per l'adeguamento dell'indice di affollamento e quindi della qualità della vita dei Cittadini residenti in Tavernerio, una volumetria di 42.114,34 mc. di cui 15.000,00 mc. resi disponibili dall'art. 52 delle N.T.A., per adeguamento dell'indice di affollamento al 2023, con una quota aggiuntiva al 2018 di 25.916,516 mc. ed al 2023 di 16.197,823 mc. per l'adeguamento dell'indice di affollamento.

In sede di attuazione del P.G.T., la nuova volumetria autorizzata compresa la volumetria di integrazione di cui all'art. 52 delle N.T.A. verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli (per soddisfacimento dell'incremento demografico e per miglioramento dell'indice di affollamento), in riferimento agli articoli delle presenti norme e di quelle del Documento di Piano ed ai singoli ambiti, in funzione della loro capacità edificatoria, quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azzonate come ancora edificabili e come aree di trasformazione.

Ad esaurimento della capacità insediativa globale, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale copertura delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard.

ATTUAZIONE

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2012 al 2017, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali fino ad esaurimento al 2017 della capacità insediativa di cui all'All. n° 2 del Doc. 3.A, così come sintetizzata dal comma precedente.

In ogni caso ad esaurimento della capacità insediativa globale nel 2017 e per capitoli del P.G.T., e/o al raggiungimento alla stessa data del numero di abitanti residenti dichiarati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale utilizzo delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard di P.G.T.

Alla scadenza del Documento di Piano, dopo cinque anni dalla sua approvazione, il Consiglio Comunale verificherà lo stato di attuazione dello stesso Documento ed assumerà i provvedimenti conseguenti anche sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio dell'attuazione del P.G.T. di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.G.T.