



22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.sertin.net
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:
dott.ssa V. Malaspina - P. Grilli

COMUNE DI
Gravedona ed Uniti
Settore di CONSIGLIO DI RUMO
PROVINCIA DI COMO

PGT
Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005

L'AUTORITA' PROCEDENTE
ing. P. Pettine

L'AUTORITA' COMPETENTE
geom. F. Caramazza

FASE

Fase di approvazione - Delib. C.C. n. del
Fase di verifica di compatibilità PTR - DGR n. IX/4553 del 19/12/12
Fase di verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 51822/27 del 30/11/12
Fase di adozione - Delib. C.C. n. 27 del 25/06/12
Fase di proposta - conferenza di valutazione
Fase di elaborazione e redazione
Fase di scoping - conferenza di valutazione
Fase di orientamento e preparazione
Atto di avvio VAS - Delib. G.C. n. 41 del 27/10/08
Atto di avvio PGT - Delib. G.C. n. 39 del 21/11/07

OGGETTO:

Normativa tecnica

ELABORATO

PR_n

INDICE**NORMATIVA**

CAPO I	NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
TITOLO I	NORMATIVA GENERALE	4
ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	5
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	6
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO	6
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI COMUNALI	6
ART. 6	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E CRITERI DI NEGOZIAZIONE	7
ART. 7	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	8
ART. 8	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	9
ART. 9	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	9
TITOLO II -	NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	11
ART. 10	LE AZIONI DI PIANO	11
ART. 11	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	12
TITOLO III -	NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	21
ART. 12	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	21
ART. 13	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	22
ART. 14	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	23
ART. 15	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	24
CAPO II -	NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	31
TITOLO I -	NORMATIVA GENERALE	31
ART. 16	IL PIANO DELLE REGOLE	31
ART. 17	ELABORATI PRESCRITTIVI	32
ART. 18	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	33
ART. 19	DEROGHE	34
ART. 20	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	35
ART. 21	MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	40

ART. 22	AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI	42
ART. 23	TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA	43
ART. 24	EDIFICABILITÀ	43
ART. 25	SPAZI PER IL PARCHEGGIO	44
TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE		48
ART. 26	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	48
ART. 27	DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE	58
ART. 28	TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	63
ART. 29	PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO	77
ART. 30	PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	77
ART. 31	PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	77
ART. 32	PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA	77
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI		78
ART. 33	AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	78
ART. 34	NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	78
ART. 35	NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI	84
ART. 36	VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE	87
ART. 37	AU - AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	89
ART. 38	IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	93
ART. 39	TD - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI	94
ART. 40	TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE	95
ART. 41	TA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE ALL'ARIA APERTA	96
ART. 42	AS - AREE DI SVILUPPO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	98
ART. 43	AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA	98
ART. 44	AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA	99
ART. 45	AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO	101

ART. 46	COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP	103
ART. 47	COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	103
ART. 48	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	105
ART. 49	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	110
ART. 50	AREE E FASCE DI RISPETTO	111
CAPO III	NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE	115
ART. 51	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	115
ART. 52	EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO	115
ART. 53	TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO	116
ART. 54	IMMOBILI CONDONATI	116
ART. 55	PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE	116
ART. 56	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	117
ART. 57	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	117

CAPO I NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

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

- 2.** Il Documento di Piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
 - a. individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione am-

- bientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- b. determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
 - c. individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
 - d. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
- 4.** Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
- 5.** Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

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

ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

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

ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo. Negli atti negoziali (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) dovranno essere definiti oltre alle contribuzioni previste per legge gli ulteriori benefici rapportati al vantaggio ottenuto dal riconoscimento dei titoli volumetrici.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.
3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **20 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **107 mc/abitante**.
4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di

detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

ART. 6 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E CRITERI DI NEGOZIAZIONE

1. **Criteri di perequazione** - Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.
2. **Criteri di negoziazione** - Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare l'importo economico da corrispondere all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 8, punto 2, comma e) della L.R. 12/2005, in ragione del vantaggio conseguito dal soggetto attuatore con le previsioni di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.
In fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati le obbligazioni negoziali dovranno essere quantificate in ragione della vocazione funzionale riconosciuta alle aree per effetto della loro trasformazione e delle caratteristiche

funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento. Dette obbligazioni riguardano la realizzazione di opere con priorità per quelle già indicate nella scheda d'intervento e nel caso dovesse risultare capienza economica per ulteriori interventi destinati a migliorare le condizioni dei servizi comunali nell'ambito territoriale d'intervento.

Delle opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi.

Valori parametrici di riferimento delle opere in ragione della trasformazione funzionale delle aree in funzione delle diverse opportunità e casistiche previste potranno essere oggetto di specifici indirizzi attuativi da parte della Giunta Comunale.

ART. 7 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi o nei titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbana è prevista:

- a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
- b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa.

La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).

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

ART. 8 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa o nei titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo articolo 9. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado mediamente sostenibile devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
2. per gli interventi con grado scarsamente sostenibile e/o interessati dalla presenza di significative connotazioni paesaggistiche devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

ART. 9 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - a. **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b. **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed auto-

- mia di accrescimento;
- c. **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
 - d. **finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;
- 2.** In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
 - c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
- 3.** Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.
- 4.** La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 10 LE AZIONI DI PIANO

- 1.** Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale, da attuarsi mediante pianificazione attuativa, o programmazione integrata.
- 2.** Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'art. 7 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.
- 3.** Tipologie edilizie ed altezze massime, ove non già indicato nelle schede d'ambito, andranno puntualmente definite in funzione della salvaguardia degli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti, ai coni di visuale sui nuclei di antica formazione, verso il lago e sullo skyline dei versanti percepiti dagli spazi pubblici.

ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Sono n. 16 catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente normati nelle schede d'ambito seguenti.

Ambito	Localizzazione	St (mq)	Volume definito [mc]	slp definita [mq]	Strumento attuativo		Destinazione funzionale prevalente
AS/1a	Piana della Poncia	5.315		500	Piano attuativo		Ricettiva all'aria aperta
AS/1b	Piana della Poncia	18.200		1.200	Piano attuativo		Ricettiva all'aria aperta
AS/2	Piana della Poncia	3.155	esistente		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale/Turistico ricettivo
AS/3	Piana della Poncia	6.015		1.400	Permesso di convenzionato	costruire	Turistica ricettiva
AS/4	Via Regina - Piana della Poncia	1.050		650	Permesso di convenzionato	costruire	Produttiva
AS/7	Via Regina	6.050		2.175	Permesso di convenzionato	costruire	Commerciale
AS/8	Via Gorgotto	1.980		1.000	Permesso di convenzionato	costruire	Artigianato di servizio, terziaria commerciale
AS/9	Via Gorgotto	1.080	700		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale
AS/10	Via Gorgotto	3.550	1.500		Piano attuativo		Residenziale
AS/11	Via Gorgotto	2.385	1.400		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale
AS/12	Via Gorgotto	11.010	7.000		Piano attuativo		Residenziale
AS/13	Via Poncia	4.600	2.700		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale
AS/14	Via Taiana	2.600	2.500		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale
AS/15	Via Guasto	13.850	7.200		Piani attuativi con piano di inquadramento		Residenziale
AS/16	Via Guasto	1.500	800		Piano attuativo		Residenziale
AS/17	Via Guasto	1.110	600		Permesso di convenzionato	costruire	Residenziale
		83.450	24.400	6.925	-		-

AMBITO AS/1a - Piana della Poncia




IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti praticivi di pertinenza costituiti da vasti areali.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

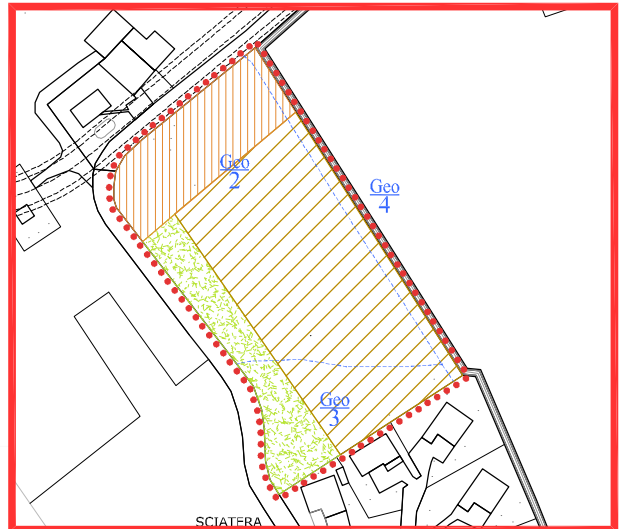
Superficie territoriale	Superficie lorda di pavimento definita	Strumento attuativo
5.315 mq	500 mq	Piano attuativo
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante min.	Fattibilità geologica
Ricettiva all'aria aperta	30% di St	classe 2/3/4

LEGENDA

 Perimetro dell'ambito	 Fascia verde alberata
 Area di concentrazione volumetrica e localizzazione servizi	 Area delle piazzole di accoglienza all'aria aperta

LE AZIONI

1. Edificazione puntiforme compatta.
2. Corridoio con andamento perpendicolare al lago da mantenere a verde prativo alberato.
3. Reperimento all'interno dell'ambito della totalità delle aree per servizi a parcheggio, esclusa la possibilità di monetizzarli.
4. Il sistema organizzativo dei percorsi interni e di dislocazione delle piazzole deve essere coerenzato con quello dell'adiacente struttura già attuativamente definita.
5. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
6. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
7. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

AMBITO AS/1b - Piana della Poncia

IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti praticivi di pertinenza costituiti da vasti areali.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

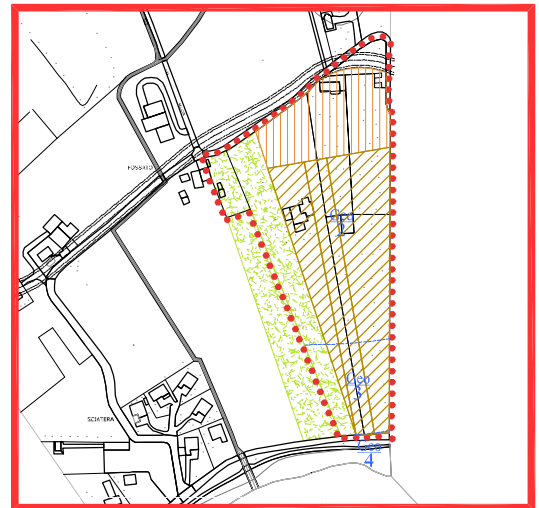
Superficie territoriale	Superficie lorda di pavimento definita	Strumento attuativo
18.200 mq	1.200 mq compresi esistenti	Piano attuativo
Destinazione funzionale prevalente	Superficie drenante min.	Fattibilità geologica
Ricettiva all'aria aperta	30% di St	classe 2/3/4

LEGENDA

 Perimetro dell'ambito	 Fascia verde alberata
 Area di concentrazione volumetrica e localizzazione servizi	 Area delle piazzole di accoglienza all'aria aperta

LE AZIONI

1. Edificazione puntiforme compatta.
2. Corridoio con andamento perpendicolare al lago da mantenere a verde prativo alberato.
3. Reperimento all'interno dell'ambito della totalità delle aree per servizi a parcheggio, esclusa la possibilità di monetizzarli.
4. Il sistema organizzativo dei percorsi interni e di dislocazione delle piazzole deve essere coerenzato con quello dell'adiacente struttura già attuativamente definita.
5. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
6. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
7. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

AMBITO AS/2 - Piana della Poncia

IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti pratici di pertinenza costituiti da vasti areali.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	
3.155 mq	esistente +20% se residenziale +50% se turistico ricettivo	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
25% di St	40% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Residenziale / turistico ricettivo	Permesso di costruire convenzionato	classe 2



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Area verde alberata

LE AZIONI

1. Recupero volumetrico dell'esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione senza vincolo di sagoma e di sedime.
2. Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
3. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
4. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
5. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

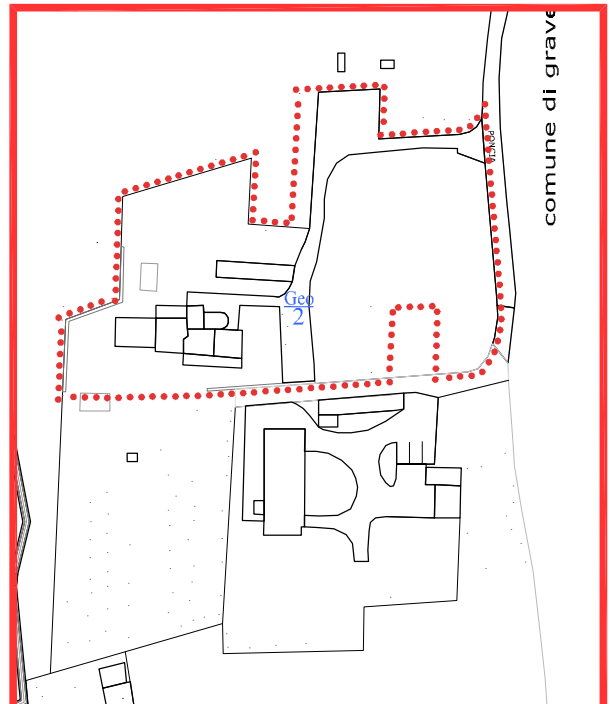
AMBITO AS/3 - Piana della Poncia

IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti pratici di pertinenza costituiti da vasti areali, già oggetto di variante urbanistica (SUAP) approvata con D.C.C. n. 19 del 30/07/2011.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie lorda di pavimento definita	
6.015 mq	1.400 mq oltre all'esistente	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
35% di St	30% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Turistico ricettiva	Permesso di costruire convenzionato	classe 2



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito

LE AZIONI

1. Progetto di valorizzazione delle pertinenze mediante interventi organici di mitigazione con il verde.
2. Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
3. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
4. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
5. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

AMBITO AS/4 - via Regina / Piana della Poncia

IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti pratici di pertinenza costituiti da vasti areali.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie lorda di pavimento definita	
1.050 mq	650 mq	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
50% di St	30% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Produttiva	Permesso di costruire convenzionato	classe 2/4



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Fascia da mantenere verde alberata

LE AZIONI

- Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
- Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
- In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

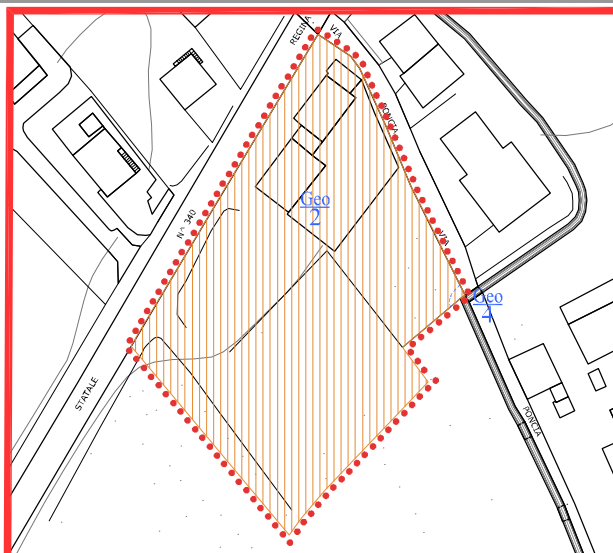
AMBITO AS/7 - via Regina

IL SITO

Contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia caratterizzato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti puntiformi ed ambiti pratici di pertinenza costituiti da vasti areali.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie lorda di pavimento	Aree per servizi
6.050 mq	2.175 mq + esistente	100% slp esistente e di progetto 50% a parcheggi non monetizzabile
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	Fattibilità geologica
1.200 mq + esistente	25% di St	classe 2/4
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Superficie di vendita
Commerciale / turistico ricettivo / pubblici esercizi	Permesso di costruire convenzionato	massimo 800 mq



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica

- Riqualificazione dell'esistente fabbricato prima o comunque contestualmente all'edificazione di nuova volumetria.
- Formazione della viabilità di accesso al lotto in lato nord/est mediante allargamento della via comunale fino al calibro di m 5,00 minimo da realizzare nell'ambito in questione.
- In relazione alla consistenza del traffico prevedibilmente attratto/generato dalle previsioni, in fase di pianificazione attuativa andrà predisposto specifico studio finalizzato a risolvere correttamente lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento, all'entità dei flussi veicolari attesi e alla tipologia delle manovre consentite. L'attuazione delle previsioni pianificatorie potrà avvenire subordinatamente all'ottenimento dei pareri degli Enti sovraordinati circa la sostenibilità delle soluzioni viabilistiche proposte.
- Progetto di valorizzazione delle pertinenze mediante interventi organici di mitigazione con il verde.
- Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
- Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
- In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

AMBITO AS/8 - via Gorgotto/via Regina

IL SITO

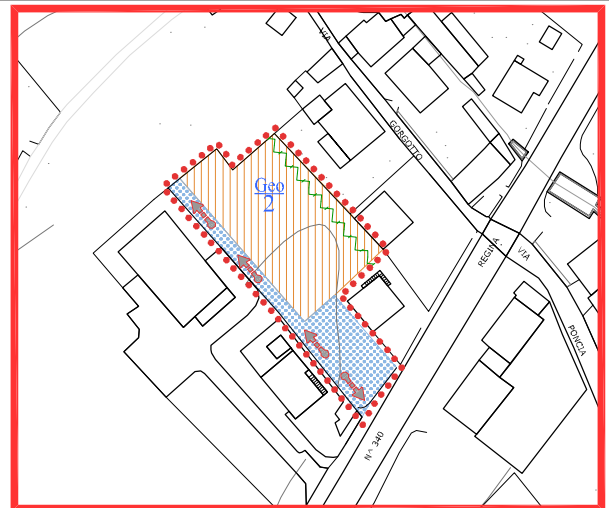
Ambito prativo di pedemonte compreso nell'urbanizzato, localizzato nella porzione di territorio pianeggiante a monte della Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica	Superficie lorda di pavimento definita
1.980 mq	1.345 mq	1.000 mq
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	Strumento attuativo
50% di St	25% di St	Permesso di costruire convenzionato
Destinazioni funzionali	Fattibilità geologica	Superficie di vendita
Artigianale di servizio alla residenza, commerciale e terziaria	classe 2	massimo 600 mq

LE AZIONI

1. Realizzazione della strada di penetrazione che dovrà garantire l'accessibilità della Statale ed il raccordo con il retrostante ambito edificabile per consentire lo sbocco su via Gorgotto. Previsione del doppio senso in corrispondenza del parcheggio pubblico ed a senso unico verso via Gorgotto per la restante tratta.
2. Realizzazione del parcheggio pubblico in superficie con possibilità di localizzare in interrato parcheggi privati e superficie lorda di pavimento.
3. Garantire il ripristino del deflusso delle acque di ristagno tra monte e valle della Statale Regina.
4. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
5. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area in cessione gratuita
- Area di concentrazione volumetrica
- Accessibilità veicolare pubblica
- Barriera verde. Biofiltro alberato a filare su superficie drenante (fascia di profondità di m. 4 lungo il confine)

AMBITO AS/9 - via Gorgotto

IL SITO

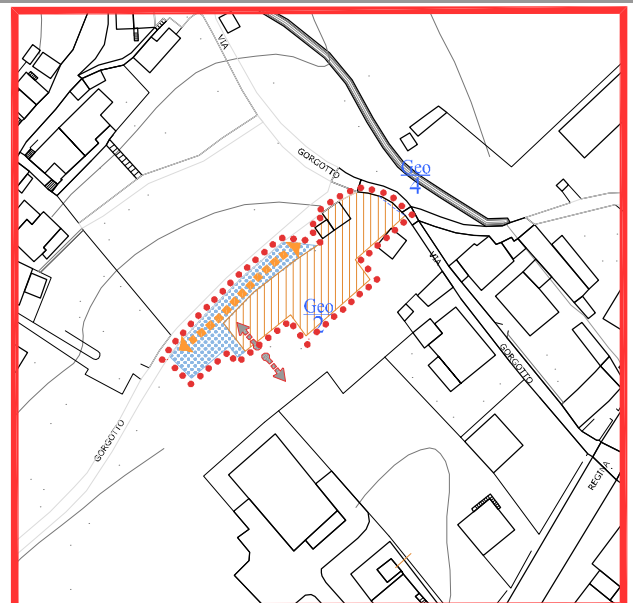
Ambito prativo di pedemonte compreso nell'urbanizzato, localizzato nella porzione di territorio pianeggiante localizzata a monte della Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	
1.080 mq	700 mc	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
40% di St	30% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Residenziale	Permesso di costruire convenzionato	classe 2/4

LE AZIONI

1. Realizzazione del percorso ciclopedonale e miglioramento della adiacente strada comunale.
2. Realizzazione della strada di penetrazione che dovrà garantire l'accessibilità da via Gorgotto ed il raccordo con l'antistante ambito edificabile.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



LEGENDA

INQUADRAMENTO

- Perimetro dell'ambito
- Area in cessione gratuita per servizi comunali
- Area di concentrazione volumetrica
- Accessibilità veicolare pubblica

AMBITO AS/10 - via Gorgotto

IL SITO

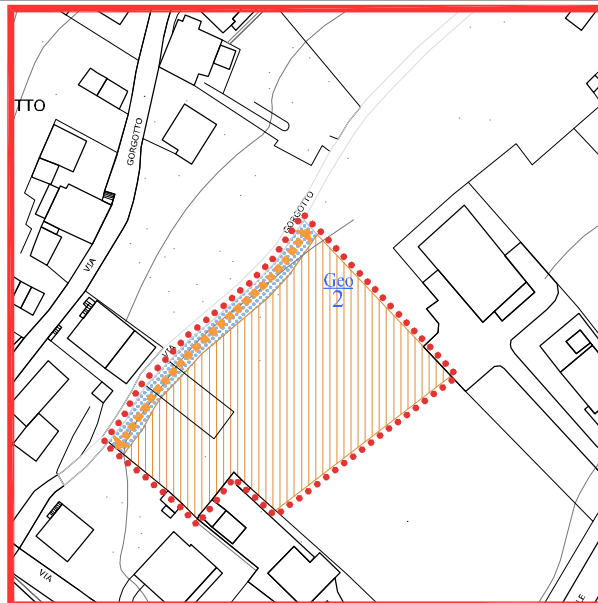
Ambito prativo di pedemonte compreso nell'urbanizzato, localizzato nella porzione di territorio pianeggiante localizzata a monte della Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	
3.550 mq	1.500 mc	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
40% di St	30% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Residenziale	Piano attuativo	classe 2

LE AZIONI

1. Realizzazione del percorso ciclopedonale e miglioramento della adiacente strada comunale.
2. Realizzazione della strada di penetrazione che dovrà garantire l'accessibilità da via Gorgotto ed il raccordo con l'antistante ambito edificabile.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area edificabile
- Percorso pubblico ciclopedonale

AMBITO AS/11 - via Gorgotto

IL SITO

Ambito prativo compreso nell'urbanizzato, localizzato nella porzione di territorio pianeggiante localizzata a monte della Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
2.385 mq	1.490 mq
Volume definito	Superficie drenante min.
1.400 mc	30% di St
Superficie coperta max	Strumento attuativo
30% di St	Permesso di costruire convenzionato
Destinazione funzionale prevalente	Fattibilità geologica
Residenziale	classe 2

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Area in cessione gratuita
- Percorso pubblico pedonale

LE AZIONI

1. Realizzazione del parcheggio pubblico con un'adeguata dotazione di apparato arboreo da definire in fase attuativa.
2. Realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra valle e monte.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

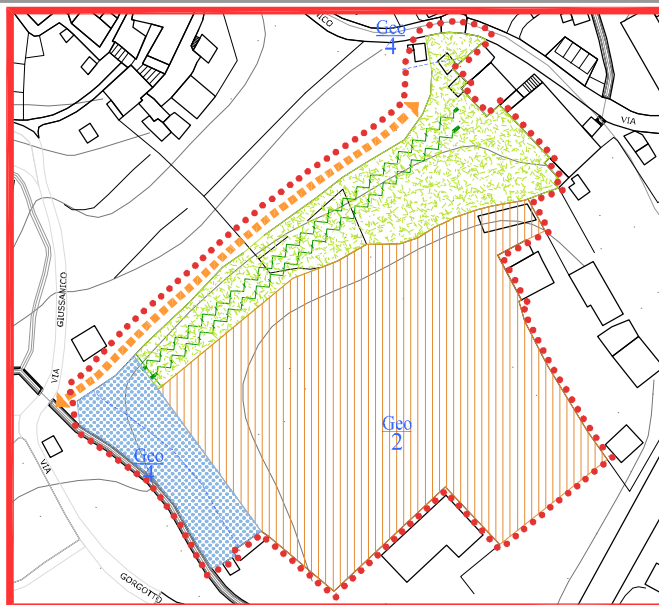
AMBITO AS/12 - via Gorgotto

IL SITO

Ambito prativo di frangia dell'edificato, sito nella porzione di territorio pianeggiante localizzata a monte della Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito
11.010 mq	7.000 mc
Superficie coperta max	Superficie drenante min.
40% di St	30% di St
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo
Residenziale	Piano attuativo
	Fattibilità geologica
	classe 2/4



INQUADRAMENTO

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica	Area di pertinenza da mantenere a verde, non soggetta a trasformazione
Area in cessione gratuita per servizi comunali	Fascia da mantenere a verde alberato	Percorso pubblico ciclopedonale e viabilistico

LE AZIONI

1. Realizzazione della viabilità pubblica in prosecuzione verso nord della via Gorgotto fino all'unione con la via Giussanico.
2. Realizzazione della ciclopedonale a lato della viabilità pubblica.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.
5. Nell'area a verde in compensazione alla rete ecologica devono trovare applicazione le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, essa deve pertanto essere confinata all'esterno della recinzione a delimitazione delle proprietà.

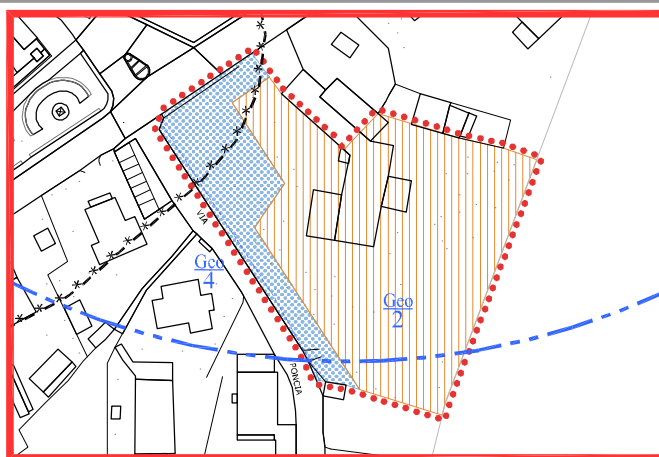
AMBITO AS/13 - via Poncia

IL SITO

Immobile del contesto urbanizzato in fregio alla Statale Regina.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Area di concentrazione volumetrica
4.600 mq	3.325 mq
Volume definito	Superficie drenante min.
2.700 mc	30% di St
Superficie coperta max	Strumento attuativo
50% di St	Permesso di costruire convenzionato
Destinazione funzionale prevalente	Fattibilità geologica
Residenziale	classe 2/4
Altezza max	
n. 3 piani	



INQUADRAMENTO

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area in cessione gratuita per servizi comunali	Fascia di rispetto cimiteriale	Fascia di rispetto captazione potabile
Area di concentrazione volumetrica	Fascia di rispetto cimiteriale		

LE AZIONI

1. Possibilità di recupero o ristrutturazione della volumetria esistente e nuova edificazione del 30% nel limite massimo dell'esistente.
2. Cessione gratuita dell'area per la realizzazione di servizi comunali.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 50 della Normativa Tecnica.
4. Nella fascia di rispetto della captazione potabile si applicano le prescrizioni di cui all'art. 50 della Normativa Tecnica.
5. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
6. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

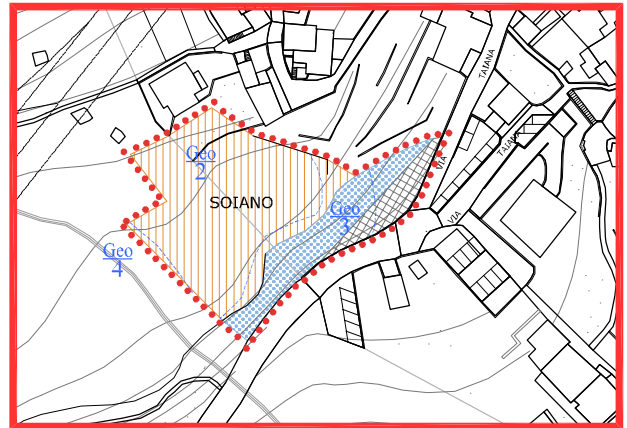
AMBITO AS/14 - via Taiana

IL SITO

Ambito già edificabile e con titolo abilitativo efficace, sul quale è stato negoziato accordo di modifica degli interventi ai fini di perseguire migliorie di interesse pubblico.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	
2.600 mq	2.500 mc	
Superficie coperta max	Superficie drenante min.	
30% di St	30% di St	
Destinazione funzionale prevalente	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
Residenziale	Permesso di costruire convenzionato	classe 2/3/4



INQUADRAMENTO

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica	Area per servizi pubblici	Area per rettifica viabilità comunale
-----------------------	------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

LE AZIONI

1. Cessione gratuita dei sedimi per la realizzazione di allargamento stradale e parcheggi pubblici.
2. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
3. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

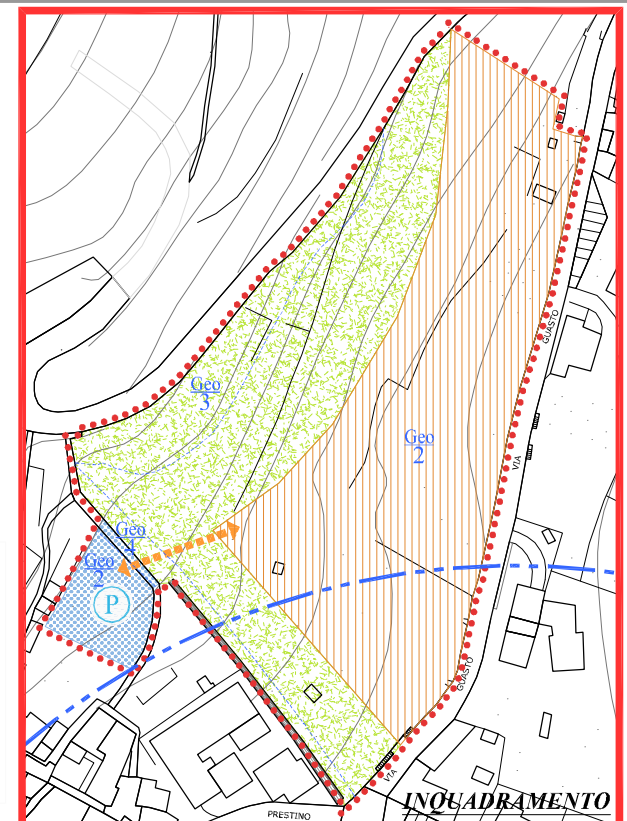
AMBITO AS/15 - via Guasto

IL SITO

Ambito prativo al margine pedemontano del versante della frazione di Guasto.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Volume definito	Area di concentrazione volumetrica
13.850 mq	7.200 mc	7.350 mq
Superficie drenante min.	Superficie coperta max	Strumento attuativo
30% di St	40% di St	Piano d'inquadramento e piani attuativi
Destinazione funzionale prevalente	Fattibilità geologica	
Residenziale	classe 2/3/4	



INQUADRAMENTO

LEGENDA

Perimetro dell'ambito	Area di concentrazione volumetrica		
Fasce da mantenere a verde: parte non soggetta a trasformazioni o rimodellazioni morfologiche e parte per la realizzazione della viabilità di penetrazione al comparto, costituenti cannocchiale di visuale aperta e rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP).	Area per servizi in cessione gratuita	Fascia di rispetto	captazione potabile
Accessibilità veicolare pubblica			

LE AZIONI

1. La redazione del piano o dei piani attuativi deve essere preceduta da un piano di inquadramento che individui le esigenze della proprietà (molto parcellizzate), definisca superficie ed ubicazione delle aree di uso pubblico in cessione gratuita e detti modalità e criteri edilizi, morfologici ed ambientali per l'attuazione.
2. Nella fascia di rispetto della captazione potabile si applicano le prescrizioni di cui all'art. 50 della Normativa Tecnica.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

AMBITO AS/16 - via Guasto

IL SITO

Ambito di rete ecologica ubicato sul versante pedemontano della frazione di Guasto.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie drenante min.	
1.500 mq	30% di St	
Volume definito	Strumento attuativo	
800 mc	Piano attuativo	
Superficie coperta max	Destinazione funzionale prevalente	Fattibilità geologica
30% di St	Residenziale	classe 3

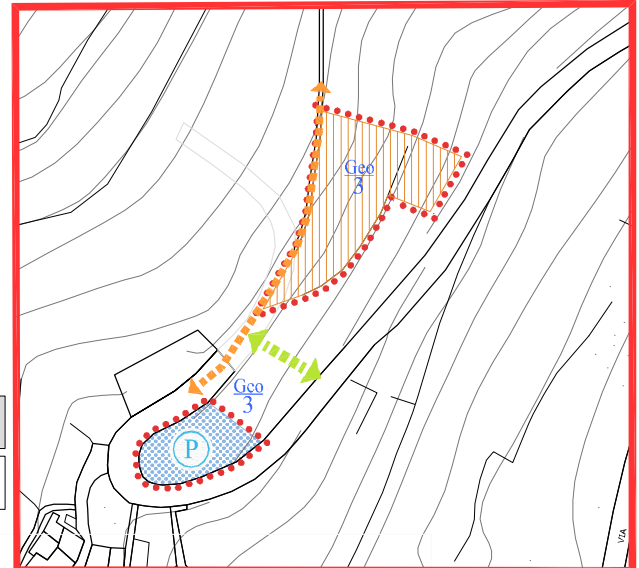
LEGENDA

●●●●● Perimetro dell'ambito

▨ Area di concentrazione volumetrica

Ⓟ Area per servizi

→ Viabilità comunale



→ Connessione alla rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP).

INQUADRAMENTO

LE AZIONI

1. Realizzazione del nuovo tratto di viabilità comunale che serve e attraversa le aree di piano attuativo per proseguire verso monte. Obiettivo di rilevante interesse pubblico perseguito dal PGT.
2. Cessione dell'area e realizzazione dei parcheggi pubblici.
3. Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo da definire in fase attuativa per numero e tipo di essenze comunque autoctone.
4. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
5. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
6. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.

AMBITO AS/17 - via Guasto

IL SITO

Ambito prativo al margine pedemontano del versante della frazione di Guasto.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Superficie drenante min.
1.110 mq	30% di St
Volume definito	Strumento attuativo
600 mc	Permesso di costruire convenzionato
Superficie coperta max	Destinazione funzionale prevalente
40% di St	Residenziale
Fattibilità geologica	
classe 2	

LEGENDA

●●●●● Perimetro dell'ambito

▨ Area di concentrazione volumetrica

LE AZIONI

1. Messa a dimora di un adeguato apparato arboreo con numero di essenze da quantificare in fase attuativa.
2. Attenta valutazione e scelta dei materiali e dei cromatismi in sintonia con l'elevato grado di percepibilità e sensibilità del sito.
3. In fase attuativa è richiesta la valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore.



INQUADRAMENTO

TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

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

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

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

getti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.

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

ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:

- *si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;*
- *si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;*
- *si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;*
- *circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.*

2. Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:

- *Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.*

- In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
- Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
- La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
- Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

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

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

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

ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

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

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;
- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;

- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

ALLEGATO - SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

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

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

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

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

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

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

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);

- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Piano
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. Quadro economico di massima

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

ALLEGATO - SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

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

2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000

- Stralcio delle modalità di intervento del PGT vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;

- Proposta di variante del PGT per stralcio.

3. Stato di fatto scala 1:500

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

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

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

5. Opere di urbanizzazione scala 1:200

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

6. Standard qualitativo (se proposto)

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

7. Documentazione fotografica

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

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

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

9. Studio di fattibilità geologico

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

10. Studio di impatto su mobilità

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

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento

12. Salubrità del suolo

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

13. Quadro economico di fattibilità

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

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

15. Schema di convenzione urbanistica

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

16. Schema di convenzione sociale

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

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

ALLEGATO - DOCUMENTO 1

Al signor Sindaco
del Comune di Gravedona ed Uniti

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relativo all'immobile sito in _____ .**
Proposta iniziale/definitiva

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

chiede

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via _____ n. _____, per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

Gravedona ed Uniti, li _____

ALLEGATO - DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Gravedona ed Uniti

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relative alle aree site _____ .**
Assenso irrevocabile

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

Dichiara Assenso irrevocabile

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

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

Gravedona ed Uniti, li _____

CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE

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

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

2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 3.** Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:
- a. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 - b. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- 4.** Il Piano delle Regole per le aree di rilevanza paesaggistico—ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- 5.** Il Piano delle Regole 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.
- 6.** Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.
- 7.** Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 17 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole

Elab. 1	Nuclei di Antica Formazione – Analisi morfologica	1:1.000
Elab. 2	Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento	1:1.000
Elab. 3	Sistema urbano - Modalità di intervento - quadro di insieme	1:10.000/1:5.000

Elab. 4	Sistema urbano - Modalità di intervento – settore ovest	1:2.000
Elab. 5	Sistema urbano - Salvaguardie e vincoli - quadro di insieme	1:10.000/1:5.000
Elab. 6	Sistema urbano - Salvaguardie e vincoli - settore ovest	1:2.000
Elab. PR.f	Repertorio fotografico dei nuclei di antica formazione	-
Elab. PR.n	Normativa del Piano delle Regole	-

unitamente a quelli dello studio geologico comunale

- relazione illustrativa;
- norme geologiche di piano;
- T1: Carta geologica;
- T2: Carta degli elementi geologico - tecnici;
- T3: Carta uso del suolo;
- T4: Carta degli elementi geomorfologici e di dinamica geomorfologica;
- T5: Carta degli elementi idrografici, idrologici e idraulici;
- T6: Carta degli elementi idrogeologici;
- T7: Carta della pericolosità sismica di primo livello;
- T8: Carta di sintesi;
- T9: Carta di fattibilità;
- T10: Carta dei vincoli;
- T11: Carta dei dissesti con legenda uniformata P.A.I.
- T12: Carta di sovrapposizione fattibilità con pericolosità sismica.
- T13: Carta di sovrapposizione fattibilità con dissesti P.A.I..

e quelli riguardanti lo studio del reticolo idrico minore contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 18 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:

- a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
 - Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;
 - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;

- assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 - Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
 - Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
- Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
 - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
 - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 - Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
 - Denuncia di inizio attività implicita, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- c. **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** in sostituzione della Denuncia di inizio attività (DIA) nei casi consentiti dalla legge.
- 2.** Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
- 3.** Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 19 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere

assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
 - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
 - b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
 - c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max. di m 1,50, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 3,00 e per una percentuale max del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto almeno per l'80% dello sviluppo con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.
 - d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume e-

dificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:

1. Portici ad uso privato la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi m 2,50: le maggiori sporgenze vengono computate al fine delle determinazione del volume;
2. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
3. Terrazze e balconi;
4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di m 2,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 5% della SIp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (nel caso siano fuori terra);
6. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna e che non abbiano requisiti di abitabilità;
7. Spazi parzialmente interrati (almeno per un mezzo dell'altezza totale delle pareti perimetrali), che non abbiano requisiti di abitabilità, e con altezza non superiore a m 2,40.
8. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
 - a. se realizzate in sottosuolo dei fabbricati e/o nelle aree pertinenziali con altezza non superiore a m 2,40;
 - b. se realizzate al piano terreno dei fabbricati, purché asservite con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza non superiore a m 2,40;Nelle superfici di cui sopra rientrano anche le aree di accesso e di manovra dei veicoli.
9. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che presentino altezza media ponderale non superiore a m 2,30 e con rapporto illuminante non inferiore a 1/25.
10. Superfici delle scale e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi disimpegni, nei limiti dei minimi funzionali, se racchiusi in propri corpi edilizi chiusi, nonché le superfici dei vani corsa degli impianti di

sollevamento per la parte che fuoriesce dalla copertura dell'edificio.

11. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 4,00 e altezza massima di m 2,20.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra il V o la SIp realizzabile e la St ($Ut = V(o\ SIp)/St$); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
 - f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra il V o la SIp realizzabili e la Sf ($Uf = V(o\ SIp)/Sf$); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
 - g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
 - h. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
 - i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
 - j. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 107 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a. V - Volume:

1. Per i nuovi edifici e gli interventi su edifici realizzati con titoli abilitativi rilasciati successivamente al 6/7/93, è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (SIp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.
2. La volumetria esistente si calcola tenendo conto della cubatura già edificata alla data di adozione del piano ed assentita in base alle norme vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione ad edificare. In caso di impossibilità a disporre degli elementi probanti per la valutazione, il cal-

colo viene effettuato applicando le presenti norme. Per gli ampliamenti si calcola tutto il volume con i criteri di cui al precedente punto 1.

3. Nel caso di edifici industriali, artigianali o commerciali, o comunque con altezza di interpiani netta superiore a m 4,5, esclusi gli edifici pubblici e di uso pubblico, si calcola (sia per i nuovi edifici, sia per gli ampliamenti, sia per le ristrutturazioni) l'altezza reale da misurarsi all'intradosso dell'elemento strutturale principale di copertura: catena, trave, primaria, o altro elemento che limiti l'altezza utile netta.
 4. Per gli edifici industriali e artigianali per la verifica di cui all'art. 2 Legge n. 122/89 il calcolo del volume è fatto con i criteri di cui al punto 1 qualunque sia l'altezza.
- b. H - Altezza massima: è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e:
- nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
 - nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura.

La quota del piano di campagna sarà costituita dal terreno originario; **il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto di intervento in apposito elaborato.**

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima relativa ai fronti disposti lungo le pendenze viene misurata in corrispondenza del punto medio di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m 1,50 l'altezza massima.

Per i fronti di sviluppo superiore la misura si effettua nei punti medi di tratte successive o frazione residua.

Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente potrà superare di m 2,50 l'altezza massima stabilita dalle norme sopracitate L'altezza di eventuali muri di frontespizio, nel caso di ultimo piano non abitabile con soffitto inclinato o a mansarda, viene misurata al lato superiore della gronda o del cornicione della facciata più alta a condizione che la gronda di protezione di suddetti muri abbia una sporgenza non superiore a cm 60.

- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 21.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito, che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei nuclei di antica formazione il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia. La superficie fondiaria del lotto su cui insiste un fabbricato dovrà avere, salvo più restrittive prescrizioni d'ambito, un' Af non inferiore a :
- 20% nelle zone residenziali;
 - 10% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
- Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- e. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- f. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 25. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

- 1.** Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 20 comma 3 lettera c.
- 2.** Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze pertinenti all'immobile realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.
- 3.** Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 44 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
 - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
 - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 6,
 - m 7,00 per strade di larghezza superiori a m 6,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.

Qualora le distanze tra i 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.

Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente articolo, per ampliamento sia in prolungamento che in soprizzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.
- 4.** Sono consentite distanze dai confini di proprietà - Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

- la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
 - gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
- 5.** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
 - 6.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
 - 7.** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
 - 8.** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
 - 9.** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
 - 10.** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

- 1.** Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.

- 2.** Le aree di pertinenza degli edifici :
 - possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
 - in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- 3.** Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

- 4.** Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

- 5.** I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo ad edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di ambito.

ART. 23 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

- 1.** Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano), da realizzare mediante atto registrato e trascritto; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.
- 2.** Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

ART. 24 EDIFICABILITÀ

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

so di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 25 SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di uso pubblico.

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli **spazi per il parcheggio privato** devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

Ambiti residenziali e direzionali	1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% all'esterno della recinzione con un minimo di un posto auto
Ambiti commerciali	1 mq ogni 10 mc oltre a: <ul style="list-style-type: none">- 40 mq ogni 100 mq di slp o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq;- 150 mq ogni 100 mq di slp per unità commerciali di superficie maggiore di 400 mq. Almeno l'80 % della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione
Alberghi e pensioni	1 mq ogni 10 mc oltre a 30 mq ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione
Ristoranti, circoli, teatri, cinema e simili	1 mq ogni 10 mc oltre a 12,5 mq ogni 8 posti a sedere, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione
Ospedali, cliniche e sanitari	1 mq ogni 10 mc oltre a 12,5 mq ogni

	3 letti, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 10 mc

2. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5,00 x 2,50.
3. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
4. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 3,00.
5. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:
 - Non risultino comprese in aree soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico.
 - Non risultino incompatibili con il piano urbano del traffico se esistente, con la tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti.
 - Venga vincolato il rapporto di pertinenza con atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

In questo caso, ai sensi dell'art.1 della L.R. 22/99, i parcheggi possono essere realizzati anche al di fuori del lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.
6. È consentita la costruzione di ricoveri per autovetture al servizio di costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di adozione del PGT, con altezza massima all'intradosso della copertura di m 2,50, edificati anche a confine con

convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale. Detti ricoveri, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla concorrenza di mq 1 ogni 10 mc di volume dell'edificio al quale il ricovero risulta annesso.

7. Lungo le strade locali (classe F codice della strada) ne è consentita la realizzazione anche in deroga al limite di distanza dal ciglio stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m 3,50, a condizione che l'accesso sia perpendicolare alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra. Nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche dell'arretramento minimo prescritto dal ciglio strada, esso potrà essere ridotto fino a non meno di m 1,50. Detti ricoveri, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla concorrenza di mq 1 ogni 10 mc di volume dell'edificio al quale il ricovero risulta annesso.

8. Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e negli interventi di cui al comma 1, ovvero negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi di **sosta e parcheggio di uso pubblico** da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto di intervento devono soddisfare i seguenti requisiti minimi per ciascuna delle destinazioni d'uso:
 - **Insedimenti residenziali:** aree nella misura minima di 0,5 mq ogni 10 mc;
 - **Insedimenti industriali ed artigianali:** aree nella misura minima corrispondente al 10% della superficie lorda di pavimento;
 - **Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari:** aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento, ridotte al 35% nei nuclei di antica formazione;fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione e nel successivo art. 27.

9. I parcheggi ad uso pubblico sono da ricavarsi sempre all'esterno della recinzione e devono sempre essere accessibili.

- 10.**I parcheggi al servizio degli insediamenti non residenziali devono essere preferibilmente ubicati in adiacenza della rete stradale pubblica e la loro connessione con questa deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale al fine di garantire la funzionalità di esercizio ed evitare ogni possibile causa di ostacolo o pericolo per il pubblico transito.
- 11.**È facoltà dell'Amministrazione comunale valutare le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali ad uso pubblico.
- 12.**In caso di documentata e circostanziata impossibilità, da valutarsi in sede di esame del progetto, a reperire la dotazione di parcheggi o qualora questa sia incoerente con il contesto, è consentita la loro monetizzazione. Nei nuclei di antica formazione, la dotazione potrà essere totalmente monetizzata; nella restante parte del territorio comunale potrà essere monetizzata la sola porzione da asservire all'uso pubblico.

TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE

ART. 26 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.
3. I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
 - a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 14, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
4. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui al precedente punto 3 dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
5. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)

R₁ - Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

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

R₂ - Attrezzature al servizio delle abitazioni

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

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

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

A₁ - Spazi destinati all'allevamento

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

A₂ - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

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

A₃ - Serre

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

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

A₄ - Magazzini e silos

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

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

A₆ - Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività

rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

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

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

P₁ - Industriale

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

P₂ - Artigianale

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

P_{2.1} - Artigianato di produzione

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

P_{2.2} - Artigianato di servizio

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

P₃ - Depositi a cielo aperto

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

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

T₁ - Uffici e studi professionali

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

ci.

T₂ - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o noleggio di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

T₃ - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita, ai sensi del comma 2 dell'art. 133 della L.R. n. 6/2010, non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T₄ - Commercio in medie strutture

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

T₅- Commercio in grandi strutture

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

T₆ - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 m²;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edifi-

cio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";

- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:

T_{6.1} - Centro Commerciale

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

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

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

T_{6.1.1} - Centro Commerciale tradizionale (CCT)

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

T_{6.1.2} - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

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

T_{6.1.3} - Factory Outlet Center (FOC)

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

T_{6.2} - Parco Commerciale

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

T₇ - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

T₈ - Turistico ricettiva

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

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

T₉ - Turistico ricettiva all'aria aperta

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

T₁₀ - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per

il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

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

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

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

T₁₁ - Attività paracommerciali

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

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

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di

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

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

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

e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**

IP₁ - Terziario specialistico e dei servizi

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

IP₂ - Attrezzature per l'istruzione

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

IP₃ - Attrezzature per lo spettacolo

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

IP₄ - Attrezzature culturali

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

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

spazi tecnici.

IP₅ - Attrezzature sociali e assistenziali

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

IP₆ - Sedi istituzionali e amministrative

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

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

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

IP₇ -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

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

IP₈ - Attrezzature per il verde

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

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

IP₉ - Attrezzature per lo sport

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

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

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

IP₁₀ - Attrezzature per la sicurezza

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

IP₁₁ - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

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

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

a. Destinazione principale: R - Residenziale

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

b. Destinazione principale: P - Produttiva

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio nella misura massima di n. 2 unità abitative di 100 mq ciascuna per ciascuna attività, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

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

c. Destinazione principale: T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio nella misura massima di n. 2 unità abitative di 100 mq cadauna per ciascuna attività, **P₁** - Industriale , **P₂** - Artigianale, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

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

d. Destinazione principale: A - Agricola

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

e. Destinazione principale: IP - Interesse pubblico

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

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

ART. 27 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con

destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente art. 26.

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

Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente art. 26, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

- c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SIp, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
- alimentare
 - non alimentare
- e. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizio di vicinato	EVI	Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq
Medie strutture di vendita di prossimità	MVP	Superficie di vendita da 151 a 800 mq
Medie strutture di vendita di rilevanza locale	MVL	Superficie di vendita da 801 a 1.500 mq
Grande struttura di vendita	GSV	Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq
Struttura di vendita unitaria	SU	Definizione contenuta nell'art. 11 comma 4 lett. d

- f. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2. Correlazione dei procedimenti

- a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, sono obbligatoriamente contestuali per le Medie Strutture di vendi-

ta, mentre per gli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici e le attività paracommerciali la contestualità non è obbligatoria.

b. Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

c. Apertura di una Media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una Media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

d. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame pa-

esistico dei progetti” che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

- f. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all’art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare attività dei tipi **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₁₀** -Somministrazione di Alimenti e Bevande e **T₁₁** - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d’uso commerciale.
- b. All’esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MVP) con superficie di vendita inferiore a 800 mq;
- c. Sul Territorio Comunale è ammessa una nuova struttura di vendita di rilevanza locale (MVL) identificata nell’apposita scheda di intervento contenuta nella normativa del Documento di Piano, oltre a quelle eventualmente già presenti alla data di adozione del piano;
- d. Sul Territorio Comunale non è consentito l’insediamento di grandi strutture di vendita (GSV).
- e. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all’interno della medesima tipologia commerciale.
- f. L’insediamento e l’ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all’esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all’individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l’impatto sulla rete viaria esistente. Relativamente alle strutture con superficie di vendita superiore ad 800 mq è comunque necessario che l’assenso alla loro realizzazione sia validato attraverso idonei approfondimenti in sede di studio dell’impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell’accessibilità diretta alle strutture (art. 56, comma 4 delle NTA del PTCP).
- g. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali

sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

- a. In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed 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 necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
- b. Per gli insediamenti commerciali di Medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni 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.
- c. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).

a. Medie strutture di vendita (MVP)

Lo standard minimo, anche nel caso di attività che vendono merci ingombranti, è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale stan-

- dard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.
- b. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto alla sola superficie dell'ampliamento.
 - c. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

ART. 28 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

1. La rete ecologica provinciale

È articolata in:

- a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

1. Ambiti di massima naturalità (MNA), comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano;
 2. Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;
- b. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:
1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:
 - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
 - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
 - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
 2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
 3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
 4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e

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

2. Tutela e sviluppo del verde urbano

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

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o

siepe devono appartenere alle specie autoctone.

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

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

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

3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

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

Paesaggio;

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

4. Prescrizioni di tutela delle aree di particolare interesse ambientale/paesistico

- a. Gli ambiti di elevata naturalità: ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Per tali ambiti il PGT, mediante la presente Normativa, coerentemente ai disposti del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone di:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR e del PGT le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00 e piazzole di scambio, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.

Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati a due o più ruote.

Potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.

Non è consentito:

- l'abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante;
- lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

- b. L'ambito di salvaguardia dei Laghi Insubrici è definito e regolamentato dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR): è esteso all'intero territorio comunale. In esso il PGT persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi punti:
- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
 - La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
 - Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
 - Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
 - L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
 - L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi

di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepiibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziata, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,

- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;
- Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale si ricordano il Sentiero del Giubileo;
- Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente;
- Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema inte-

ressato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.

- I **territori contermini ai laghi** come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la presenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato ai precedenti punti:
 - salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
 - conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del

rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;

- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive simili, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;

- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.
 - Sono in ogni caso fatte salve le eventuali indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004.
- c. La strada panoramica: il fronte di vedute panoramiche della strada panoramica SS340DIR "Regina" nel tratto da Menaggio al ponte del Passo che si apre sia verso monte che verso il lago con significativi punti panoramici. Sul tracciato della strada panoramica SS340DIR "Regina" valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
- tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
 - salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
 - salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
 - salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
 - perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
 - inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- d. La disciplina per la realizzazione delle "greenways": per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

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

- devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
- devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
- vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,
- devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale .

e. Cartellonistica e mezzi pubblicitari: valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

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

5. Prescrizioni di tutela degli ambiti di sensibilità paesistica

Gli ambiti del territorio comunale classificati come siti di particolari interesse paesistico sono i seguenti:

1. I **dodici nuclei di antica formazione** costituenti la trama edilizia del tes-

suto storico ambientale di Consiglio di Rumo, classificati in zona A1 di interesse storico, artistico ed ambientale.

2. La **Piana della Poncia** compresa tra la Statale "Regina" e la sponda lacuale, classificata in zona agricola e prativa a carattere ambientale.
3. La fascia collinare caratterizzata dal paesaggio agrario della **viticoltura**, anch'essa classificata in zona agricola e prativa a carattere ambientale.
4. Il **punto di veduta panoramica** aperto posto sul sagrato della chiesa di San Giovanni Battista a **Brenzio** ed il connesso edificato di matrice storica.
5. Il **fronte di veduta panoramica** aperta, posto lungo la strada carrozzabile che corre in costa dalla frazione di Brenzio al Comune di Germasino. E' localizzato in zona agricola e prativa ma tutelato da una fascia di rispetto della profondità, verso valle, di m 40, che ne salvaguarda la visuale.
6. I **sentieri** di particolare interesse storico panoramico, e paesistico: l'Antica Via Regina, l'alta Via dei Monti, e il sentiero per il passo di San Jorio.
Il primo, di cui si è persa quasi completamente testimonianza, si sviluppa in zona urbanizzata; gli altri invece sono compresi nelle zone boschive, pascolive e incolte.
La salvaguardia del tracciato viene garantita da una fascia di rispetto laterale della profondità di ml 10.
L'alta Via dei Monti e il sentiero per il passo di San Jorio sono compresi anche nella zona di particolare interesse paesistico di cui al precedente punto 4.
7. I **maggenghi**, gli **alpeggi** e l'Alta Vallata del Liro, luoghi anch'essi compresi nella zona di particolare interesse paesistico di cui al precedente punto 4.

Oltre alle norme delle zone in cui sono compresi, per gli ambiti della Piana della Poncia e della fascia collinare valgono anche i seguenti limiti e divieti:

- realizzare nuovi insediamenti di qualsiasi carattere, anche zootecnico;
- effettuare sbancamenti e movimenti di terra salvo quanto finalizzato alle normali pratiche agronomiche;
- costruire recinzioni fisse se non con staccionate di legno e siepi.
- attuare interventi che modificano il regime delle acque, fatti salvi gli interventi di normale manutenzione e quelli connessi con lo svolgimento dell'attività agricola.

6. Valutazione ambientale dei progetti

L'intero territorio comunale è assoggettato alle disposizioni di tutela del D.lgs. 42/2004 (D.M. 27 aprile 1976); essa viene pertanto effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.

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

7. Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele

a. Strutture edilizie pertinenti la conduzione dei fondi:

Le nuove costruzioni devono costituire un complesso organico e compatto che eviti la dispersione sul territorio e l'elevato consumo di suolo, essere adeguatamente inserite nel contesto paesistico circostante attraverso l'adozione di misure di mitigazione cromatica e degli impatti sulle visuali aperte; inoltre negli interventi sull'edilizia rurale esistente si deve perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico, laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario, un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

b. Abitazioni pertinenti gli esercenti l'attività agricola:

Esse devono essere opportunamente aggregate alle circostanti strutture aziendali e devono soddisfare i requisiti di cui al precedente punto b.

c. Interventi nei nuclei di antica formazione:

Si rinvia agli indirizzi contenuti nei gradi di intervento i cui obiettivi sono diversificati in funzione del grado di conservazione/identità tipologica dei singoli immobili.

ART. 29 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

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

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

ART. 30 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

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

ART. 31 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

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

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

ART. 32 PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si desumono dall'indagine della componente acustica, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

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

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

ART. 33 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 34/36 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

- a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
- b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

ART. 34 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Caratteri generali

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

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1.000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto a, comma 6 dell'art. 26).

3. Unità di intervento

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

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

a. Grado esteso a tutti gli immobili:

Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto

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

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

con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

- c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2)** – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

- d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3)** – Ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'edificio.

Interventi edilizi di ristrutturazione mediante riuso e trasformazione dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative.

Gli elementi tipologici, architettonici e decorativi connotativi della tradizione rurale, puntualmente identificati e documentati mediante rilievo grafico e fotografico, devono essere mantenuti e valorizzati evitandone la banalizzazione.

Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

- e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con conservazione di sedime e sagoma.

Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo comma 5.a.

Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei pro-

spetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

- f. **Grado d'intervento di livello 5 (GL5)** - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica.

Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 2 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.

Gli interventi oltre il grado 2 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

- g. **Modifica del grado d'intervento**

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

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

4. Indirizzi di tutela

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

1 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.

2 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.

3 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abili-

tativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenti.

4 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.

5 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

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

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

6 I percorsi sia carrabili che pedonali compresi all'interno dei nuclei, qualora venissero sottoposti a interventi di manomissione o riqualificazione, dovranno essere previsti con superficie acciottolata secondo l'antica tradizione locale.

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

1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.

2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne

assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

- 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati.
Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti.
Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

5. Parametri edificatori

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

- a. **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:** la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- b. **H - Altezza massima:** per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.
È consentito, con l'esclusione degli edifici classificati nei gradi di intervento di livello 1 e 2, l'innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm 80 per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e

tecnologici (adeguamento statico e coibentazione della struttura di copertura) anche in funzione del cambio di destinazione d'uso dei sottostanti vani purché venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi architettonici e compositivi del progetto (gronde, fasce marcapiano, rapporti dimensionali) anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

- c. **Dss, Dsc, Dsv - distanze**: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

6. Piani di recupero vigenti

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 3.

ART. 35 NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI

1. Caratteri generali

Comprende le parti del territorio interessate da singoli edifici e aggregati di antica formazione che rivestono carattere di particolare testimonianza storico ambientale per la loro origine rurale. Si tratta degli edifici e relative pertinenze ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura non adibiti ad usi agricoli e riconducibili ad una originaria tipologia rurale, comprese le aree strettamente pertinenti. Tali insediamenti, non regolati dalle norme in materia di edificazione nelle aree agricole, si intendono mantenere nello stato di fatto.

2. Destinazioni d'uso

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

3. Modalità d'intervento

- a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti.
- b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo sono consentite opere di:
 - demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di particolari e documentati valori storico-ambientali e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
 - ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) $= k / VE$ (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 3.000, con un incremento massimo di mc 50 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

4. Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico

- a. **Nuclei di matrice agraria e di terrazzo** - quota inferiore a 600 m
Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi di ciascun bene e dei suoi elementi costitutivi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) al fine essenziale di non alterare l'equilibrio

complessivo e la sua struttura.

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

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

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

b. **Insedimenti di versante e montani**- quota oltre 600 m

Gli obiettivi da perseguire sono:

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

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

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

5. Prescrizioni particolari

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

- b. I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
- c. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- d. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
- e. Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 25 della presente normativa.
- f. Per il lotto identificato con la sigla LC/4 viene riconosciuto un ampliamento dei fabbricati esistenti pari a mc 600; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a 30 mq/abitante (indice di 107 mc/abitante).

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

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto a, comma 6 dell'art. 26).

3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo,

ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.

- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo, nuova edificazione:
1. per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a 30 mq/abitante (indice di 107 mc/abitante);
 2. la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
 3. il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;
 4. non sono comunque ammessi negli ambiti in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice con incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con $Sf > 1.000$ mq e pari a 25.000 per i lotti con $Sf < 1.000$ mq, con un incremento massimo di mc 200.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

b. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice massimo di 0,30 mc/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

H Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.

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

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

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 45% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

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

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto a, comma 6 dell'art. 26).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,81 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.

H Altezza massima pari all'esistente aumentata dell'incremento minimo necessario per il recupero dei sottotetti fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di m 2,40. L'intervento sarà oggetto di parere vincolante e insindacabile della commissione del paesaggio.

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

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

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,80 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 250.

H Altezza massima pari all'esistente aumentata dell'incremento minimo necessario per il recupero dei sottotetti fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di m 2,40. L'intervento sarà oggetto di parere vincolante e insindacabile della commissione del paesaggio.

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

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

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o

uguale a m 10,00.

- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
- c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 300.
- H** Altezza massima pari all'esistente aumentata dell'incremento minimo necessario per il recupero dei sottotetti fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di m 2,40. L'intervento sarà oggetto di parere vincolante e insindacabile della commissione del paesaggio.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.
- d. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione del piano, si applicano i seguenti parametri:
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,80 mc/mq.
- H** Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

5. Prescrizioni particolari

Per i lotti identificati con la sigla **LC**:

- a. la volumetria edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco qui riportato:

Ambito	Localizzazione	Volume definito [mc]
LC/1	Via Ganda/via Taiana	400
LC/2	Via Gorgotto	400
LC/3	Via Gorgotto	1.600
LC/5	Brenzio	100
LC/6	Via Regina	500

- b. la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
- c. per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a 30 mq/abitante (indice di 107 mc/abitante);
- d. non sono comunque ammessi nell'ambito in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT;
- e. per il lotto LC/3 l'efficacia del titolo abilitativo a costruire è subordinata all'impegno alla realizzazione a propria cura e spese dell'argine del valletto adiacente alla proprietà ed alla realizzazione di almeno n. 4 posti auto pubblici, aggiuntivi rispetto alla dotazione di cui al precedente punto c, nell'area limitrofa al lotto;

- f. per il lotto LC/5 l'efficacia del titolo abilitativo a costruire è subordinata all'impegno alla ricomposizione volumetrica dell'edificio ai fini dell'allargamento della viabilità ed alla realizzazione di almeno n. 10 posti auto pubblici, aggiuntivi rispetto alla dotazione di cui al precedente punto c, localizzati nella frazione di Brenzio;
- g. per il lotto LC/6 l'altezza massima degli edifici non dovrà eccedere n. 3 piani fuori terra;

ART. 38 IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI

1. Caratteri generali

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

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo eventuali diverse e puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva** (punto b comma 6 dell'art. 26).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%.

H Altezza massima di m 8,00.

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

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

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

- a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.
- b. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
- c. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- d. Per il comparto identificato con la sigla LC/8 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: R - Residenziale - art. 26 comma 5, lett. a); P - Produttiva - art. 26 comma lett. c) solo artigianale e artigianale di produzione; T - Terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva - art. 26 comma 5, lett. d). Le attività non devono creare interferenza reciproca. La s.l.p. e il volume sono quelli esistenti, non sono pertanto autorizzabili ampliamenti rispetto all'esistente.

ART. 39 **TD** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale.

Le presenti norme individuano nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo eventuali diverse e puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T – terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva** (punto c comma 6 dell'art. 26).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.
- H** Altezza massima di m 10,50.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

ART. 40 **TR** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle destinazioni d'uso turistiche e ricettive.

Le presenti norme individuano nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo eventuali diverse e puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica nor-

mativa del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T₈ – Turistico ricettiva** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto d, comma 5 dell'art. 26).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%.
- H** Altezza massima di m 10,50.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

Nel lotto turistico ricettivo esistente nella frazione di Taiana è consentita la realizzazione di due unità abitative il cui regime d'uso è quello del punto a, comma 6 dell'art. 26 ed il cui volume complessivo non deve superare mc 600.

ART. 41 **TA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

1. Caratteri generali

Si riferisce all'unico comparto in attuazione mediante piano esecutivo lungo la sponda lacuale, nella piana della Poncia, nella quale è già attiva una struttura

di più modeste dimensioni rispetto all'ambito individuato.

Le presenti norme individuano nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo eventuali diverse e puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T₉ – Turistico ricettiva all'aria aperta** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto d, comma 5 dell'art. 26).

3. Modalità di intervento

Qualsiasi tipo di trasformazione edilizia e di nuovo intervento dovrà avvenire mediante piano attuativo o programma integrato di intervento di interesse sovracomunale.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,30 mq/mq (compreso l'esistente) esclusivamente in ampliamento di fabbricati esistenti, esclusa ogni possibilità di nuove autonome costruzioni.

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

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

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

5. Prescrizioni particolari

- a. Utilizzazione prioritaria delle volumetrie esistenti per la localizzazione dei servizi riservati ai turisti ospiti.
- b. Reperimento della totalità degli standard di legge, esclusa la possibilità di monetizzarli, con la formazione delle aree a standard di sosta e parcheggio lungo la fascia a monte del comparto e del verde lungo la fascia a lago;
- c. Adozione di soluzioni progettuali che comportino la realizzazione di una protezione lungo costa per evitare, o quantomeno ridurre, la possibilità di allagamenti realizzando un rilevato di contenute dimensioni in terra (h max

- m 1,00) raccordato al terreno circostante con pendenze molto modeste per mitigarne l'impatto visivo;
- d. Realizzazione all'interno del comparto con andamento perpendicolare all'affaccio a lago, di un corridoio di ampiezza adeguata da mantenere a verde prativo al fine di assicurare un equilibrato rapporto tra i diversi usi del suolo, in relazione al dato paesaggistico più rilevante del contesto ambientale rappresentato dalla porzione della penisola della Poncia interessata all'intervento in questione, dato dal rapporto proporzionale altamente percepibile tra edifici esistenti (puntiformi) ed ambiti prativi di pertinenza (vasti areali);
 - e. In assenza di piano attuativo sono consentite, per le strutture esistenti, opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, risanamento conservativo ed adeguamento igienico funzionale.

ART. 42 **AS** - AREE DI SVILUPPO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Caratteri generali

Gli ambiti di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano sulle quali gli interventi edilizi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata.

2. Prescrizioni particolari

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

ART. 43 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA

Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio co-

munale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

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

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

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

ART. 44 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Caratteri generali

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

- a. a colture specializzate;
- b. aventi dimensioni significative per compattazione delle aree agricole contigue e funzionalmente connesse (efficacia agricola prevalente);
- c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – agricola** (punto d, comma 6 dell'art. 26)

3. Modalità d'intervento

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

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
 - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 150,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

5. Prescrizioni particolari

- a. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limi- trofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
- b. Negli ambiti contrassegnati negli elaborati grafici con apposito simbolo (*) è esclusa la realizzazione di **A₃ Serre** (punto b, comma 5 dell'art.26).

ART. 45 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione comprendono le parti del territorio agrario sia di contiguità al consolidato urbano che di elevata connota- zione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecolo- gico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conse- guire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del pae- saggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A₅ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto b, comma 5 dell'art. 26)

3. Modalità di intervento

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

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono as- sentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato

con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono tuttavia essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
 - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
 - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

- c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
- d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
- e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 46 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP

I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola.

In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

- a. l'obiettivo di non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
- b. favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- c. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
- d. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

ART. 47 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A₅ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto b, comma 5 dell'art. 26)

3. Modalità di intervento

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

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

I titoli volumetrici di questi comparti devono tuttavia essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno;
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
 - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-florovivaistiche;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.

- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
- d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
- e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 48 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Caratteri generali

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

Queste aree si suddividono in:

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

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

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

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

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

- a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
 - I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:
 - Ia strutture per l'istruzione;
 - Ib strutture per la cultura;
 - Ic strutture per lo spettacolo;
 - Id strutture sanitarie;
 - Ie strutture assistenziali;
 - If attrezzature per l'esercizio del culto;
 - Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
 - Ih strutture di aggregazione e partecipazione;
 - Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

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

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

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

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

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

If - Strutture per l'esercizio del culto

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

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

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

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq
- H** Altezza massima di m 6,50
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

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

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

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

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

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

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

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubbli-

co la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

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

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

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

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

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq

H Altezza massima di m 6,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

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

Aree per impianti tecnologici

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

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

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

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

rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

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

ART. 49 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

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

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

- 1 autostrade (classe A)
- 2 strade extraurbane primarie (classe B)
- 3 strade extraurbane secondarie (classe C)
- 4 strade urbane di scorrimento (classe D)
- 5 strade urbane di quartiere (classe E)
- 6 strade locali (classe F)

- b. Le caratteristiche geometriche sono:

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

2. Fasce di rispetto stradale

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

- 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- 3 cabine di distribuzione elettrica;
- 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- 5 reti idriche, reti fognanti;
- 6 canalizzazioni irrigue;
- 7 pozzi;
- 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
- 9 recinzioni;
- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

- b. Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di

- pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.
- c. Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della **rete ecologica provinciale**, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.
- d. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
- 1 All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.
 - 2 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
 - 30 m per le strade di tipo C
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
 - 3 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- e. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.
- La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

ART. 50 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdot-

to, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 49.
- b. La distanza delle nuove costruzioni dai **gasdotti** deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.
- c. Gli interventi ricadenti nella **fascia di salvaguardia dell'elettrodotto** (distanze di prima approssimazione - dpa) devono essere sottoposti all'Ente gestore ai fini del calcolo mirato della distanza dal suolo del conduttore in corrispondenza dell'area edificabile.
- d. Nella **fascia di pertinenza stazioni radio base (SRB) / impianti TV** è prevista una fascia di salvaguardia di profondità di m 200 nella quale è richiesta, per gli interventi di realizzazione di strutture con permanenza di persone, una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003).
- e. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
 - 1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

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

- 2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:
- fognature;
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
 - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
 - le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

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

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso

l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;

- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

- 3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- f. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 29.
- g. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:
- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
 - 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
 - 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
 - 4 chioschi di servizio cimiteriale;
 - 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
 - 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.
- h. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali e delle visuali aperte** è prevista l'inedificabilità lungo una fascia tampone variabile determinata in funzione della morfologia dei luoghi e delle confinanze e rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
- i. Nell'areale di 300 m attorno al masso altare con coppelle in località Brenzio è istituita una fascia di **rischio archeologico** nella quale, laddove si intendono intraprendere opere di scavo, manomissioni della roccia o rimodellazione del terreno, è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprin-

tendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.

CAPO III *NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE*

ART. 51 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

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

ART. 52 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

- 1.** Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT), comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.
- 2.** Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.
- 3.** Per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

ART. 53 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

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

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

ART. 54 IMMOBILI CONDONATI

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

ART. 55 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Vengono recepite e confermate le prescrizioni attuative contenute negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili sono invece quelle previste dal precedente comma 5 dell'art. 26. Allo scadere della validità di ciascun piano sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza, mentre le aree già nella disponibilità dell'Amministrazione, non già adibite a specifiche funzioni di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzate o valorizzate.

ART. 56 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi in corso di perfezionamento o già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

ART. 57 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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