

Comune di Traona
(Provincia di Sondrio)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

VIGENTE D.C.C. 30.11.2009 n°. 37 B.U.R.L. 17.02.10 n°. 7
VARIANTE 1 D.C.C. 20.12.2013 n°. 39 B.U.R.L. 26.03.14 n°. 13

**2[^] VARIANTE
PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C01-V2[■]

Pianificazione territoriale:

gennaio 2018

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

via Palestro, 15 - 22100 Como

tel. 031.49.72.940

mail: giuseppetettamanti46@gmail.com

mail: marcomalinverno.architetto@gmail.com

ADOZIONE	D.C.C. 14.07.2017 n°. 14
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Provvedimento 05.12.2017 n°. 1161
COMPATIBILITA' P.T.R.	D.G.R. 11.12.2017 n°. 7513
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 29.12.2017 n°. 41

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	4
Art. 1 - IL P.G.T.	4
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	5
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE	7
Art. 5 - DISTANZE	7
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	8
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	9
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	9
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	9
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	10
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	12
Art. 9bis - COSTRUZIONI ACCESSORIE	12
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	12
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	13
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	13
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	14
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA	14
Art. 14 - INGEGNERIA NATURALISTICA	14
Art. 15 - ALBERI MONUMENTALI	15
Art. 16 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	15
Art. 17 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI	15
Art. 18 - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	15
TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	17

ART. 19	AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	17
Art. 20 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	19
	Art. 20.1 - T.S.C. 1 / T.S.C. 2 – CENTRO STORICO MONUMENTALE / NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	19
Art. 21 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	22
	Art. 21.1 - T.R.C. – TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	22
	Art. 21.2- V.P.V. – VERDE PRIVATO VINCOLATO	23
	Art. 21.3 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	24
	Art. 21.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	24
	Art. 21.5 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA	25
Art. 22 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	27
	Art. 22.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	27
	Art. 22.2 - A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA	28
Art. 23 -	AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E TUTELA AMBIENTALE SOVRAORDINATA	30
	Art. 23.1 - TERRAZZAMENTI	30
	Art. 23.2 - RETE DEGLI ELEMENTI PAESISTICI A SCALA TERRITORIALE	32
Art. 24 -	AREE AGRICOLE	33
	Art. 24.1 - A.A. – AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA E FORESTALE	33
	Art. 24.2 - P.N. – EMERGENZA NATURALE D’ALTA QUOTA	36
Art. 25 -	AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	38
	Art. 25.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	38
	Art. 25.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	39
TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ		41
Art. 26 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	41
Art. 27 -	STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	41
Art. 28 -	ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	42
Art. 28 bis -	VIABILITA’ STORICA	42
TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI		43
Art. 29 -	RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	43
Art. 30 -	INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	43
Art. 31 -	RETICOLO IDRICO	43
Art. 32 -	SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	43
Art. 33 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	44
Art. 34 -	REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA	44
	a) Cabine di trasformazione	44
	b) Elettrodotti	44

Art. 35 -	AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE- RADIOTELEVISIONE	45
Art. 36 -	PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	45
Art. 37 -	MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	45

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - IL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed é identificato dalle seguenti componenti, come riscontrate dagli art. 8, 9 e 10:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali atti pur, dotati di autonomia elaborativa, rappresentano le articolazioni di un medesimo procedimento, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatica e non produce effetti diretti sul regime giuridico delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul suddetto regime.

Il P.G.T., ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui Piano Territoriale Regionale (P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 - BURL 17.02.10 n. 6), nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 25.01.10 n° 4, B.U.R.L. 07.04.10 n° 14) a mente dell'art. 2 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n° 380 e s.m.i.) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Per **densità edilizia** (o indice di edificabilità) si intende il volume espresso in mc che si può costruire su ogni mq di terreno.

La densità edilizia può essere fondiaria o territoriale.

La **densità fondiaria** è il rapporto tra il volume edificabile e l'area del lotto di competenza con esclusione delle strade e degli spazi destinati alle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

La **densità territoriale** è il rapporto tra il volume edificabile e tutta l'area del lotto interessato compresa quella delle urbanizzazioni primarie e secondarie non espressamente previste dalla tavola delle Previsioni di Piano e viabilità.

Per l'attuazione del P.d.R. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo, ovvero a convenzione o atto equipollente.

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno delimitato dall'intradosso di copertura a partire dalle parti interrate se adibite ad attività autonome che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Fatta salva la disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti di cui alla L.R. 7/17, dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni, secondo le norme di legge coordinate con le disposizioni vigenti in materia di efficacia energetica. In tale casistica non concorrono a determinare computabilità volumetrica gli extraspessori dei solai intermedi eccedenti cm. 30.
- i piani interrati, ad uso accessorio e di servizio, comprese le autorimesse, purché venga rispettata l'altezza media ponderale di mt 1,00 massima verificata sulle pareti della parte emergente dal profilo naturale del terreno sino all'intradosso della soletta. Nel caso di interrati eccedenti la sagoma del fabbricato fuori terra, essi non vengono computati nella determinazione del volume qualora l'estradosso della soletta non sporga dal profilo naturale del terreno in alcun punto.
- Autorimesse poste ai piani terreni degli edifici o in loro adiacenza, laddove siano debitamente motivati impedimenti tecnico/geologico/strutturali alla realizzazione di tali componenti secondo soluzioni interrate. L'altezza interna non potrà eccedere mt. 2,40, e per la superficie i limiti fissati dall'art.10 delle presenti norme. Analogo limite di altezza si applica nel caso di autorimesse ricavate sulla copertura degli edifici.
- logge, loggiati, gallerie e porticati entro il limite del 20% della superficie lorda di pavimento per ogni piano, calcolata al netto degli stessi.
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti qualora l'intero piano corrispondente, configuri un'altezza media ponderale di mt. 1,80 misurata dalla quota del pavimento all'imposta dei travetti di copertura. Sono vietate aperture sui muri perimetrali e più di un lucernario comunque di dimensioni max mt. 1,00 x 1,00. E' comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit.

- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio, anche in caso di chiusura di tipi esterni aperti.
- le componenti delle strutture ricettive alberghiere indicate all'art. 2 comma 8 L.R. 7/17 cit.
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti deve intendersi come il vuoto per pieno escluse soltanto le parti interrato non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 cit., fatta salva la conformità con le destinazioni e le disposizioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme; nel caso di demolizione e ricostruzione si applica il disposto dettato dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 3, comma 1.

Qualora detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale, gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come memoria significativa dell'epoca di appartenenza in particolare se ricompresi negli ambiti T.S.C., possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi e quelli interni di comprovato valore, sulla base di adeguate testimonianze documentali.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli come individuati nel presente P.d.R. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovralocale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.25, comma 8 septies, L.R. 12/05 cit.

Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente da aree appartenenti a zone definite residenziali nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12; tale opportunità è altresì consentita all'interno di proprietà immobiliari classificate come T.R.C., in parte ricadenti anche in ambito V.P.V e A.A. non strategico, a condizione che le nuove costruzioni abbiano almeno una parete lungo la linea delimitante detta zona omogenea e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive.

Ove siano interessate Aree definite di Trasformazione (AT) (art. 22 delle presenti norme), l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e comunque degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planialtimetrico, dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto, o attacco di gronda in caso di copertura piana, alla radice del tetto le cui falde debbono avere una pendenza ricompresa fra il 25 e il 40%; l'altezza massima è ottenuta deducendo dalla misura lorda i maggiori extraspessori dei solai, ai sensi del precedente art. 3 in tema di volumi non computabili.

Nel caso di organismi produttivi tale recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale e comunque non oltre il livello stesso, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,50 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Per gli edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario.

In tale caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, attesa una pedata minima di mt 6,00 ripetibile solo due volte, l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione e degli spazi accessori e di servizio è disciplinata dal Regolamento d'Igiene vigente; sono fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal pari regolamento.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) distanza di un edificio dai confini:

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) distanza tra edifici:

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) distanza di un edificio dalla strada:

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi anche intesi come scale, inferiori o uguali a m 2,00, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00 e dai confini di mt 5,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto , solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti di edifici potrà essere pari a metà dell'altezza dell'edificio più alto, minimo mt 6,00.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con analoga convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al pari Codice :

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. edifici privi di pareti finestrate rispetto a pareti di edifici antistanti, purchè non vengano generate intercapedini peggiorative delle condizioni igienico sanitarie;
4. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso al netto di comignoli e similari la cui altezza deve essere conforme alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene vigente;
5. edifici inseriti nei Tessuti Storici Consolidati (T.S.C.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punto 1);
6. Opere di superamento delle barriere architettoniche;
7. Opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3;
8. Costruzioni interrato;
9. Costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9 bis;
10. Componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2,10, e similari) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati;
11. Tettoie o pensiline come indicate al primo comma ultimo capoverso del successivo art. 6.

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610. Casi specifici e circostanziati, con particolare riferimento a costruzioni interrato lungo strade suscettibili di ampliamento cartograficamente indicato, possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza nei singoli ambiti omogenei descritti nel successivo titolo III°.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Art. 5 bis - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

A tal fine si applicano le disposizioni impartite dal precedente art.5.

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; di norma interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 2,00. Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Si deve sempre assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale. Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato da un tecnico abilitato. In ogni caso lievi scostamenti riscontrati in cartografia rispetto alle delimitazioni catastali sono assorbiti e conformizzati in sede di conseguimento dei titoli abilitativi senza presupporre gli estremi di rettifica o variante urbanistica.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme. Ove esse non fissino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie compongono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, terzo comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;

- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.

Le urbanizzazioni secondarie sono identificate dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, quarto comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 cit.;
- f) Impianti sportivi;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere con rilevanza pubblica;
- i) Gli impianti cimiteriali;

ed inoltre, ai sensi dell'art. 46, primo comma, lett. b), L.R. 12/05 cit., dal sedime:

- di tratti di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria al pubblico servizio;
- di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti di pari natura.

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;

- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tecnologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,00, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento minimo di cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n°. 6/48740) con preferenza per la finitura in pietra locale naturale a vista.

Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Negli ambiti omogenei, eccetto le zone sotto descritte, dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio quale deposito attrezzi, legnaia ecc., autorimesse escluse, max mq 12 di superficie coperta, non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta media interna non superiore a mt 2,10, o in sostituzione di tipi simili già costruiti, alla data di adozione del P.G.T., con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere collocati in aderenza agli edifici principali o comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal precedente art. 5, per quanto applicabili, e realizzati utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Negli ambiti riconducibili agli artt. 23.1, 23.2, 24.1, 24.2 delle presenti norme prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta alle aree destinate a parcheggio pubblico secondo le identificazioni e le localizzazioni dettate dal Piano dei Servizi, per ogni nuovo intervento edilizio, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio: in ogni caso un posto auto per unità immobiliare;
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante e similari.
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.d.R., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di manutenzione straordinaria comportanti l'aumento delle unità immobiliari ed in quelli di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti motivatamente possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa ovvero connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali dotazioni debbono essere pertinenziate alle rispettive unità immobiliari. Limitatamente alle fattispecie non comportanti aumento delle unità abitative, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit.

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 45 gradi, dovranno attenersi all'arretramento minimo, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private, di ml. 4,00.

In ogni caso quanto sopra può essere derogato previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di sostanziali limitazioni della godibilità della proprietà privata; in tale ipotesi i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, L.R. 12/05, come individuati e classificati nel Piano dei Servizi.

Nei P.A. o nel contesto dei titoli abilitativi convenzionati, i soggetti proponenti sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio minimo di:

- mq/ab 39.75 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Tessuti Storici Consolidati.

In sede di singolo P.A. potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegate alla proposta di D.d.P.; analogo trattamento si applica ai titoli abilitativi convenzionati.

Le aree così determinate, da riservare gratuitamente ad uso pubblico tramite cessione al Comune o altro regime giuridico, debbono essere reperite all'interno dei comparti interessati, qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate, ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a finanziare e/o realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri dei comparti stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo della capacità edificatoria, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto registrato e trascritto dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ovvero promuovere i trasferimenti delle capacità edificatorie stesse ammessi dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per le aree edificate e non, esistenti come catastalmente identificate e frazionate alla data di adozione del P.G.T. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona omogenea di appartenenza.

Art. 13 - VALENZA PAESISTICA

Attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale di cui all'elaborato 3 normativa "Piano Paesaggistico" del P.T.R. cit., il D.d.P. del P.G.T. e della verifica di compatibilità con il P.T.C.P, si configura quale atto di maggiore definizione paesistica.

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dalle N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

Nella aree non assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., l'esame paesistico dei progetti dovrà ricondursi alle finalità e ai contenuti dell'art. 8 delle norme paesistiche regionali, attenendosi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045 secondo le modalità stabilite dalla Parte IV pari norme, tenuto conto della classificazione impressa dal PGT cit.

Art. 14- INGEGNERIA NATURALISTICA

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare assetto morfologico, vedutistico-naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento terre e di recinzione debbono rivelare paramenti in pietra naturale a vista o intonaco strollato.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

Art. 15 ALBERI MONUMENTALI

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, un castagno, località Bioggio (scheda n. 16). Il presente Piano ne riconosce il valore di salvaguardia inedificabile per valorizzarne la conservazione e promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante. L'eventuale taglio di tale esemplare può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative.

Art. 16 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Progetti comportanti scavi in aree suscettibili di eventuali ritrovamenti rubricati, e nelle rispettive fasce di rispetto di volta in volta perimetrate, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per acquisire il parere di competenza.

Art. 17 PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. Resta comunque inteso che ogniqualvolta si riscontrassero esigenze di urbanizzazione suscettibili di soddisfacimento con modalità semplificate è possibile ricorrere all'istituto del permesso di costruire convenzionato, a mente dell'art. 28 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, ove siano previsti ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma primo periodo, L.R. 12/05 cit., ovvero recanti la disponibilità a realizzare anche parzialmente tipologie edilizie convenzionate/agevolate, possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della capacità edificatoria ammessa.

Per ogni intervento verrà determinata puntualmente la consistenza di tale incremento.

Nel caso di conformità urbanistica rispetto al P.G.T. la convenzione connessa a titolo abilitativo diretto è sottoposta a deliberazione della Giunta Comunale per le fattispecie descritte all'art. 14 comma 1 bis L.R. 12/05 cit.

Medesimo incentivo premiale è sottoposto a titolo abilitativo diretto nel caso di interventi che perseguono gli obiettivi indicati dal pari art. 11, comma quinto, secondo periodo.

Art. 18 SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

Il P.G.T. non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, ferme restando le linee di indirizzo fornite dalla direttiva europea "Bolkenstein".

Indica altresì le seguenti soglie massime di ammissibilità per le medie strutture di vendita:

- Mq 300 in ambiti T.S.C.
- Mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- Mq 1.500 in ambiti produttivi

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c), D.Lgs. 31.03.98 n°. 114.

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

ART. 19 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

IMPIANTO STORICO

T.S.C. 1 Centro Storico Monumentale

T.S.C. 2 Nuclei di Antica Formazione

IMPIANTO RECENTE

T.R.C. 1 Tessuto Residenziale di Completamento

T.R.C. 2

V.P.V. Verde Privato Vincolato

P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - Residenziale

T.P.C. Tessuto Produttivo Consolidato

P.A.V.P. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - Produttiva

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A.T.R. Ambiti di Trasformazione – Residenziale

A.T.P. Ambiti di Trasformazione - Produttiva

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE - TUTELA AMBIENTALE SOVRAORDINATA

Terrazzamenti

Rete degli elementi paesistici a scala territoriale

- Varchi inedificabili
- Corridoi ecologici
- Aree di naturalità fluviale

AREE AGRICOLE

A.A. Ambiti destinati all'attività agricola e forestale

- Comparto boschivo
- Ambiti agricoli strategici

P.N. Emergenza naturale d'alta quota

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

*Arch. Giuseppe Tettamanti e Arch. Marco Malinverno
Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como
Norme Tecniche d'Attuazione – Comune di Traona (So) – Piano delle Regole*

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 20 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 20.1 - T.S.C. 1 / T.S.C. 2 – CENTRO STORICO MONUMENTALE / NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della Normativa Paesaggistica Regionale vigente, comprende le parti di territorio riconducibili ai nuclei urbani principali di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media eccedenti mq 200 e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g). Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo.

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresses nel precedente art. 3, quart'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit. ¹ e s.m.i., nonché dall'art. 3 D.P.R. 380/01, testo coordinato, ove prevalente.

1

Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)

“1. Ai fini della presente legge si intendono per:

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

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

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

... omissis ...

Arch. Giuseppe Tettamanti e Arch. Marco Malinverno

*Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como
Norme Tecniche d'Attuazione – Comune di Traona (So) – Piano delle Regole*

1 Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche, anche concomitanti:

a incremento volumetrico max 10%, per ogni P.d.R., finalizzato ad allineamenti, completamenti funzionali, riassetto delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

b ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso non negate tali da determinare più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;

c demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

d ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona rubricata.

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n°. 179 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Prescrizioni speciali ambito T.S.C. 1 con efficacia prevalente

- Gli interventi relativi agli edifici descritti nelle schede identificative allegate alle presenti NTA sono disciplinati dalle prescrizioni ivi dettate previo conseguimento di titolo abilitativo diretto.
- Nei restanti comparti per gli edifici recanti i caratteri di cui al precedente art. 3, quart'ultimo comma sopra citato, la ristrutturazione edilizia non può estendersi anche alla demolizione/ricostruzione.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano sotto il profilo conservativo, evitando il più possibile comportamenti sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

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

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali deve avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti con quelli preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Il consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzioni con materiale della stessa natura o con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
- sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo, ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi;

Per il consolidamento e l'irrigidimento dei solai in legno possono essere utilizzate le tecniche tendenti a far collaborare le travi in legno esistenti opportunamente chiodate, con una soprastante cappa cementizia irrigidita con rete metallica.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie.

L'eventuale demolizione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, forme tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Nel caso di interventi assentiti che contemplano demolizione e ricostruzione, o ricostruzione, si richiama il dispositivo dettato dal paragrafo "prescrizioni" punto 1 lett. c) del presente articolo.

Art. 21 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

Art. 21.1 - T.R.C. – TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media eccedenti mq 800 e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.

	T.R.C. 1	T.R.C. 2	
• Indice di densità edilizia	1,50 mc/mq	1,00 mc/mq	
• Altezza massima mt 9,50	mt 7,50		o > se esistente

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente art. 9bis e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di approvazione del PRUG previgente (1983) sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al presente punto.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari e saturi, alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari.

- Entro questi ambiti per gli immobili ove risultano insediate attività del settore secondario con relative pertinenze sino a quando è in essere l'attività produttiva, sono ammessi interventi di recupero edilizio, *come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. a), b) e c) L.R. 12/05* non suscettibili di mutare le destinazioni d'uso.

Dopo la eventuale dismissione delle attività produttive, ovvero di fronte a programmi di riconversione funzionale non negate nella presente zona omogenea, i titoli abilitativi sono subordinati alla previa sottoscrizione di apposita convenzione, autonomamente procedibile per ogni singola consistenza patrimoniale, secondo le disposizioni stabilite dell'art. 14 delle presenti norme, mantenendo le consistenze volumetriche esistenti, se superiori all'applicazione dei parametri di zona.

Analogo titolo abilitativo convenzionato si applica alle aree delimitate da apposita perimetrazione in cartografia.

Art. 21.2- V.P.V. – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media eccedenti mq 800 e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.
- Indice di densità edilizia **Esistente**
- Altezza massima mt **Esistente**
- Costruzioni accessorie di cui al precedente articolo 9 bis
 - Superficie coperta mq 10,00
 - Altezza massima mt 2,30.

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni accessorie non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente art. 9bis e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di approvazione del PRUG previgente (1983) sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al presente punto.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari e saturi, alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari.

Art. 21.3 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

Art. 21.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi consolidati.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. g), le residenziali eccedenti mq. 200 s.l.p., con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti; a tale proposito sono vietate le seguenti fattispecie: nucleare, farmaceutica, chimica, vernici e solventi.

Parametri

- Rapporto di copertura 50% o superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T.
- Altezza massima mt 7,00, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente una fascia filtro di protezione per le aree contermini.

Prescrizioni speciali

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso;
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente nei seguenti casi:
 - a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso, comunque non negate;
 - b) per nuove costruzioni autonome;
 - c) per modifiche già avvenute in destinazioni terziarie.

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 21.5 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), e comunque quelle non già contemplate dagli atti e titoli vigenti.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 21.3. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate, nonché dotazioni residenziali di servizio con vincolo pertinenziale non eccedente mq. 200 s.l.p.

Art. 22 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 22.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE

Comprendono le parti del territorio comunale suscettibili, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale della V.A.S.

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità di cui ai parametri riportati nelle singole schede allegate alla Relazione del Documento di Piano.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo come identificato nelle schede allegate al Documento di Piano secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché, verificandosi le condizioni descritte al precedente art. 17, dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.

3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Cubature distribuite in organismi edilizi, conformemente alle prescrizioni attribuite ai singoli ambiti come descritte nelle suddette schede identificative allegate al Documento di Piano.
5. Richiamato l'art. 17 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

Art. 22.2 - A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA

Comprende ambiti contigui al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa di tipo prettamente produttivo.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media eccedente mq 800 e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti mq. 200 s.l.p., ovvero non eccedenti senza vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti; a tale proposito sono vietate le seguenti fattispecie: nucleare, farmaceutica, chimica, vernici e solventi.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente una fascia filtro di protezione per le aree contermini.
- Edificabilità di cui ai parametri riportati nelle singole schede allegate alla Relazione del Documento di Piano.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo come identificato nella scheda identificativa allegata al Documento di Piano secondo le procedure stabilite dall'art. 14

L.R. 12/05, nonché verificandosi le condizioni descritte al precedente art. 17, dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella cartografia di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 17 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

Art. 23 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E TUTELA AMBIENTALE SOVRAORDINATA

Art. 23.1 - TERRAZZAMENTI

Comprende le aree contrassegnate da un andamento morfologico a balze digradanti destinate prevalentemente alla cultura viticola, suscettibile in parte di ospitare la coltivazione ortofrutticola e di erbe aromatiche. Esse rappresentano un bene economico, storico-culturale e paesistico meritevole di valorizzazione e di riqualificazione conservativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 NTA del PTCP costituiscono altresì componente della Rete Ecologica.

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni ovvero interventi di trasformazione permanente dei suoli, se non connessi alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, alle attività agricole (professionali-amatoriali) in essere, di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

Parametri

0. Gli Interventi di recupero degli edifici esistenti possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione ai sensi e alle condizioni poste dall'art. 3 delle presenti norme.
- 1.1 Ampliamenti, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico-funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., non superiori al 15% del volume esistente assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.
- 1.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate agli A.A. (art. 24.1 delle presenti norme). A tal fine e per ogni insediamento pertinente le suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.
- 2 Recupero dei sottotetti di cui al precedente art. 3.
- 3 Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall' art. 5 delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite in cartografia, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente Regolamento d'Igiene tipo; comunque non inferiori a mt. 100.

Analoga distanza deve intercorrere fra siffatti impianti esistenti e operativi e nuovi edifici connessi a zone residenziali previste dal P.G.T.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

- È fatta salva l' "efficacia della L.R. n°. 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica".
- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1bis LR12/05 cit., al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere preferibilmente seminterrati di superficie non eccedente 10 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,20. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare le realizzazioni di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.
- Ai sensi e per gli effetti del medesimo art. 62 sono ammessi gli interventi di recupero ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del P.G.T. possono essere ampliati "una tantum" entro il limite del 30% del volume esistente.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 7,50, salvo maggiore se preesistente.

Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Nelle aree ricomprese nei compendi assoggettati a tutela sovraordinata come descritti nel successivo art. 23.2, gli interventi ammissibili sono determinati dai vincoli prescrittivi ivi dettati.

Art. 23.2 - RETE DEGLI ELEMENTI PAESISTICI A SCALA TERRITORIALE

Interessa gli areali comunali riconosciuti quali componenti strutturali della Rete Ecologica individuata dal P.T.C.P.

Trattasi in particolare, attesi i contenuti e gli obiettivi posti dall'art. 11 NTA provinciali, dei varchi inedificabili, dei corridoi ecologici e delle aree di naturalità fluviale, regolati rispettivamente dagli artt. 12 e 13 pari norme, come identificati in cartografia da apposite specifiche perimetrazioni.

Il divieto di ogni nuova edificazione prevale sulle possibilità edificatorie eventualmente impressi dagli ambiti omogenei di appartenenza, fatti salvi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti secondo le consistenze e le modalità stabilite dalle presenti norme.

In ogni caso ai fini dell'esercizio delle attività agro-colturali da parte dei soggetti aventi titolo, le aree come sopra individuate sono computabili secondo i parametri edificatori indicati nel successivo art. 24.1.

Art. 24 - AREE AGRICOLE

Art. 24.1 - A.A. – **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E FORESTALE**

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola.

Esse sono state individuate ai sensi del Titolo III NTA del P.T.C.P.

Con apposita perimetrazione riportata in cartografia sono stati individuati gli ambiti agricoli strategici a mente della D.G.R. 19.09.08 n°. 8/8059 e degli artt. 43 e 48 pari norme provinciali con efficacia prescrittiva. Essi costituiscono altresì componenti della Rete Ecologica.

Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60² L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale.

Parametri

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

"Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e` ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

2

"1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale,

al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della CEE nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire e` subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo e` fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."

Arch. Giuseppe Tettamanti e Arch. Marco Malinverno

*Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como
Norme Tecniche d'Attuazione – Comune di Traona (So) – Piano delle Regole*

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente come individuati e denominati “CB” con apposito retino in cartografia;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di un lotto minimo suscettibile di edificazione non inferiore a mq. 5.000.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.”

Nei compendi inclusi nel “Parco Agricolo” come delimitato da apposita perimetrazione in cartografia è vietata la realizzazione di edifici residenziali disgiunti dalla connessa costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive.

L'altezza massima non deve essere maggiore di:

- Residenza mt 7,50 o maggiore se esistente anche ai fini del recupero dei sottotetti
- Attrezzatura mt 8,50

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite in cartografia, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente Regolamento d'Igiene tipo; comunque non inferiori a mt. 100.

Analoga distanza deve intercorrere fra siffatti impianti esistenti e operativi e nuovi edifici connessi a zone residenziali previste dal P.G.T.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

È fatta salva l' "efficacia della L.R. n°. 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica".

Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1bis LR12/05 cit., al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere preferibilmente seminterrati di superficie non eccedente 10 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,20. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

Ai sensi e per gli effetti del medesimo art. 62 sono ammessi gli interventi di recupero ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del P.G.T. possono essere ampliati "una tantum" entro il limite del 30% del volume esistente.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 7,50, salvo maggiore se preesistente.

Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

La salvaguardia delle alberature "monumentali" è disciplinata dalla L. 04.01.2013 n°. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e la gestione del bosco è regolata dalla L.R. 05.12.2008 n°. 31 **cit.** "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

Nelle aree ricomprese nei compendi assoggettati a tutela sovraordinata come descritti nel precedente art. 23.2, gli interventi ammissibili sono determinati dai vincoli prescrittivi ivi dettati.

Art. 24.2 - P.N. – EMERGENZA NATURALE D'ALTA QUOTA

Comprende il compendio territoriale, parte integrante della Rete Ecologica, coincidente con l'altimetria più elevata in ambiente alpino. Esso è contraddistinto da un sistema di vaste radure prative, pascoli e affioramenti lapidei o detriti di falda dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione ossia finalizzati alla rimozione della vegetazione infestante il prato pascolo ed al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, escludendo ogni nuova costruzione, secondo funzioni compatibili (agro allevatorie, forestali e orto-floro-fruttivivaistiche, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-colturali). A tale proposito agli interventi di recupero degli edifici e al loro ampliamento si applica la disciplina dettata dall'art. 23.1 "Terrazzamenti" delle presenti norme. E' inoltre ammissibile il recupero dei sottotetti di cui al precedente art. 3.

Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando di punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall'art. 5 delle presenti norme.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e radure, senza rilascio il conseguimento del titolo abilitativo acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Non è consentita l'apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,50, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Art. 25 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 25.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola ivi parte integrante.

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. esse sono esplicitate nelle rispettive schede identificative.

Destinazioni

a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristoranti, ecc..).

c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.

d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 9,50 o maggiore se esistente
Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,40. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

Sono fatte salve le opzioni e le relative modalità di intervento contemplate dall'art. 9 comma 15 L.R. 12/05 cit.

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree di tipologia a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05.

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

Art. 25.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo.

Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. n° 31/08) per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza e comunque nei tratti stradali non interessati dalla Rete Ecologica sovraordinata (art. 23.2 delle presenti norme), può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei suddetti tratti stradali, la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, nonché di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio (autolavaggio ecc.). In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.d.R. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 01.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli

interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05 cit., anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

La profondità delle fasce di salvaguardia della S.S. 38 Variante, anche nella futura configurazione a due corsie per senso di marcia, si evince dalla cartografia di Piano.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 26 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.d.R. individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.P. n°. 4 “Valeriana Occidentale”;
- b) S.P. n°. 5 “dei Cech Occidentale”
- c) S.P. n°.6 “di Mello”;
- d) comunali extraurbane;
- f) comunali e vicinali;
- g) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- h) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione occorre riferirsi all'art. 2 D.Lgs 285/92 e successive integrazioni e modifiche, salvo le fattispecie delle lett. f), g) e h).

Art. 27 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

1. Tracciato della variante s.s. 38 -1° lotto -, realizzato, e 2° lotto, in fase esecutiva, da Cosio Valtellina a Tartano.
In relazione alla futura configurazione a due corsie per senso di marcia, di cui al progetto definitivo approvato dal CIPE con Delibera 02.12.2005 n. 151 (G.U. 24.08.2006 n. 196), devono applicarsi le misura di salvaguardia dettate dall'art. 102 bis L.R. 12/05 cit. secondo i criteri attuativi stabiliti dalla D.G.R. 03.11.2008 n. 8/8579.
2. Collegamento via Bombolasca – chiesa di S. Alessandro.
3. Collegamento via Vedescia – via Vedesina.
4. Collegamento via Palotta – via Pedemontana.
5. Collegamento località via Cà Pensa.
6. By pass stradale via S. Apollonia.
7. Per i raccordi stradali previsti, parte integrante o meno di Piani Attuativi, sarà necessario determinare le caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali, la sistemazione del verde contermini e le opere di mitigazione degli impatti.
8. Lungo tutti i percorsi di cui alla lett. h) del precedente art. 26 è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.). Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

Art. 28 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

Art. 28 bis - VIABILITA' STORICA

Ricomprende in particolare i tracciati guida paesaggistici come identificati dai repertori del Piano Paesistico Regionale, ricadenti nel territorio comunale.

Lungo tutti i percorsi di cui al presente articolo è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, ecc.).

Le modalità degli interventi di sistemazione/presidio strutturale debbono rispettare la disciplina dettata dall'art. 26 delle norme paesistiche regionali parte costitutiva del P.T.R. cit. riferendosi agli indirizzi ed alle raccomandazioni operative ivi elencate (all. "Piano di Sistema" parte II°) per assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario e perseguire l'obiettivo della valorizzazione paesaggistica della rubricata rete infrastrutturale.

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 29 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

In attesa dell'apprestamento del nuovo strumento rubricato, sulla scorta del Testo Tipo nazionale e degli adempimenti regionali ivi disposti le presenti norme sono prevalenti rispetto al regolamento in dotazione al comune, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n°. 8/5018 e s.m.i.).

Art. 30 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Lo studio geologico, inteso come atto integrante del P.G.T. è stato predisposto ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05.

In particolare vi si evince che agli edifici e alle opere strategiche rilevanti come definiti dal Decreto dirigenziale dell'unità organizzativa regionale (D.d.u.o.) 21.11.03 n. 19904, si applicano le disposizioni del secondo livello di approfondimento sismico.

Lo studio costituisce indirizzo cogente per le azioni di Piano. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 31 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio, sede di Sondrio è parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

Art. 32 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dal D.Lgs. 152/06 e D.Lgs. 31/2001.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

Relativamente agli ambiti di trasformazione ed in generale per i nuovi insediamenti debbono essere previste misure atte a favorire il risparmio idrico disponendo:

- L'adozione di sistemi di captazione filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per gli eventuali usi diversi dal consumo umano.

- L'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

Art. 33 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Una volta resa omogenea la zonizzazione acustica del territorio comunale, essa costituirà indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 34 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Cabine di trasformazione

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti 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 nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli elettrodotti sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50 Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificato dal decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato

sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, ha per titolo *“Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”*.

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3 μ T e dei 5kV/m.

Art. 35 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100 kHz e 300 GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 *“Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

- D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 *“Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”*.

Art. 36 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

In tema di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la tavola A4.2 del Documento di Piano costituisce, unitamente ai riscontri programmatico/previsionali desunti dal pari Documento, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso inteso come “specificazione settoriale” (art. 38, 1° comma, L.R. 12.12.2003 n°. 36), ribadito nella funzione di “strumento integrativo” del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art. 3, 3° comma, congruente altresì con le previsioni “degli altri elaborati del P.G.T.”.

Il PUGSS pertanto deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliare.

Art. 37 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A mente dell'art. 43 comma 2 bis L.R. 12/05 cit. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettate ad una maggiorazione percentuale, determinata dal Comune, fra l'1,5% ed il 5%, tenuto conto delle linee guida stabilite dalla

D.G.R. 8757/08, secondo l'individuazione cartografica desunta dal Geoportale Regionale e dal D.d.u.o. 2609/09.

Ulteriore maggiorazione deve applicarsi alle fattispecie indicate all'art. 5 comma 10 L.R. 31/14 cit., secondo la misura e le articolazioni ivi impresse.