COMUNE DI CASTELMARTE

Provincia di Como

VARIANTE PGT PIANO ATTUATIVO TRABATTONI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con delibera consiliare n° in data

Approvazione con delibera consiliare n° in data

IL TECNICO

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

OGGETTO	DATA	ALLEGATO
AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **SOLO ART. 42**	SCALA	PR 8 TER

in ROSSO le modifiche apportate al solo ART. 42. COMMERCIO
*
Variante P.A. Trabattoni -Ambito A - Novembre 2020

1° – NORME GENERALI

ART.1. OBIETTIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole valuta e disciplina l'intero territorio comunale.

Gli ambiti di trasformazione per nuova edificazione, individuato nel documento di piano, sono marginali e si integrano nel consolidato urbano esistente; anche per questi ambiti si riassume e specificano le modalità attuative di competenza del documento di piano.

Il Piano delle Regole:

a- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento nonché gli ambiti ancora edificabili in conformità alle previsioni del PRG approvato dalla regione Lombardia con del. G.R. 17.09.2004 n. VII/18766, pubblicato il 29.09.2004;
b- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
d- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
e- individua:
    1- le aree destinate all'agricoltura;
    2- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

fasc. A- Relazione illustrativa
fasc. B- Norme Tecniche di Attuazione
fasc. C- Specifiche e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei
fasc. D- Indirizzi per la tutela del paesaggio
tav. 1- Previsioni di piano 1:2000
tav. 2. Vecchi nuclei- ambiti e indicazioni per tutela e modalità di intervento
tav. 3- Previsioni per viabilità e collegamento nel territorio comunale
tav. 4- Sensibilità dei siti
- Piano geologico e sismico (v. doc. adottato con del. C.C. in data 30.10.2008)
- Piano di zonizzazione acustica (v. doc.approvato con del. C.C. n.44 in data 16.12.2004)
- Reticolo idrico minore (v. doc. approvato con del. C.C. n. 32 in data 24.04.2004)

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua con:

- Piani Attuativi ove previsto nei singoli ambiti per meglio regolare il recupero e le riorganizzazioni urbanistiche con programmi e modalità di intervento coordinate con il

Comune nella visione generale del riassetto degli ambiti e dei servizi o urbanizzazioni di interesse specifico o generale

- Permesso di costruire
- D.I.A. (denuncia Inizio Attività).

Gli interventi saranno preceduti da una valutazione di coerenza ambientale, tenendo conto dei vincoli esistenti, della sensibilità paesistica dei siti, degli indirizzi per la tutela del paesaggio; ove necessaria si attiverà la procedura per l'autorizzazione paesistica.

Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui all'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 4. CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

I Piani Attuativi sono redatti nel rispetto della normativa di riferimento.

Nella loro formulazione il Comune potrà in particolare chiedere le precisazioni e le prescrizioni seguenti:

- individuazione di appositi arretramenti lungo le strade e fasce di rispetto intorno ad attrezzature ed impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico o ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la strutturazione urbanistica programmatica e le esigenze di tutela ambientale;
- precisazione ed articolazione della densità edilizia nei singoli ambiti, purchè ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista dal P.G.T.;
- riorganizzazione del parcellario sia attraverso la modifica e la rettifica dei confini, sia attraverso la ricomposizione e la rifusione dell'edificazione, anche per razionalizzare le incidenze di aree pubbliche sulle singole proprietà comprese nel P.A.;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie previ accordi che l'operatore edilizio dovrà definire con gli enti erogatori o gestori di ogni servizio od opera;
- modalità per concorrere nella realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e di uso pubblico afferenti l'ambito di intervento; attuazione degli standards urbanistici per residenza secondo il parametro di mq/ab. 26,5, considerando un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile;
- attuazione degli standards per interventi ad uso produttivo nella misura minima del 20% dell'area edificabile, comunque osservando le modalità e prescrizioni di intervento eventualmente stabilite per i singoli ambiti.

ART. 5. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini delle presenti norme si intendono per :

a- interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzìone delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di

materiali diversi, purchè 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 assicurane 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, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e- interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della propria sagoma, fermo restando, per gli intervento pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come. abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
8. interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 6- REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla L.R. 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

a- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
b- le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
c- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
d- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisionali di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
e- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
f- la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
g- l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
h- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
i- la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/2005;
j- le caratteristiche costruttive per il risparmio energetico.

ART. 7 PERMESSO DI COSTRUIRE

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 12/2005

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d. lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a- interventi di manutenzione ordinaria;
b- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, fatte salve le specifiche indicazioni d'ambito;
e- strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

ART. 8- INTERVENTI SU BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 33, comma 1, della L.R. 12/2005, l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal comune ai sensi dell'art. 80 della L.R. 12/2005 deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'art. 82 della L.R. 12/2005.

L'autorizzazione paesaggistica, ove di competenza comunale, precederà il permesso di costruire o D.I.A. e sarà istruita in conformità alle indicazioni del Regolamento Edilizio.

ART.9. CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimamente, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

E' irrevocabile ed è oneroso secondo le disposizioni vigenti.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi.

La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

ART.10. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSI DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanisica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Sino all'approvazione degli atti di PGT secondo quanto previsto nella parte prima della L.R. 12/2005, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

ART. 11. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della L.R. 20 febbraio 1989. n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche prescrizioni tecniche di attuazione).

ART. 12. INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e da queste norme.

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La denuncia di inizio attività è disciplinata dall'art. 42 della L.R. 12/2005, dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione in vigore con le successive modifiche e integrazioni

ART. 13. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Il contributo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge o dalla regolamentazione in vigore.

ART. 14. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere, strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.
6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonchè alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di Commercio,industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti a:
   a- alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art.48 della L.R 12/2005, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
   b. alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma precedente, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma precedente.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggiore somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata all'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in eventuali piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1972, n. 167; 29 settembre 1974. n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50% degli oneri stessi.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971.
17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'art. 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50%.

ART. 15. CONVENZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi. Nei piani di recupero, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in

relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/2005, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anzicchè la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- l'individuazione, nei piani attuativi di nuova edificazione residenziale, di ambiti da attrezzare e destinare ad uso pubblico (verde e parcheggi), con manutenzione a carico del P.A., nella misura di mq/ab. 26,5, considerando 1 abitante ogni 150 mc. di volume previsto;
- altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve valutare e prevedere adeguati interventi da concordare preventivamente con Enti o società che gestiscono lo specifico servizio, per assicurare tutte le opere di urbanizzazione primaria con i relativi allacciamenti.

Saranno altresì stabiliti i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

ART. 16. CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

ART. 17. INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

Gli indici urbanistici ed i parametri edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali viene regolata l'attività di urbanizzazione e di edificazione; essi sono specificati come segue:

17.1. St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.G.T. si attua ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria e standards (non esplicitamente localizzate nella tavola delle previsioni di P.G.T.)
La **St** è misurata al netto delle zone destinate specificatamente alla viabilità localizzate nel P.G.T. e al lordo delle strade ed aree di standards che saranno previste internamente ai piani attuativi.
La superficie utile non terrà conto di eventuali aree frazionate ma da ritenersi asservite a edificazione esistente, questo allo scopo di evitare il doppio utilizzo della superficie territoriale di competenza.

17.2. Sf= Superficie fondiaria (mq)
Per **Sf** si intende:
a- nel caso di piani Attuativi: quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale dedotte le aree per le opere di urba nizzazione primaria e secondaria nonché le aree per standards urbanistici da localizzare all'interno dei piani attuativi al netto delle altre aree non edificabili (fasce di rispetto stradale, standards urbanistici e viabilità già localizzati nella tavola delle previsioni di piano del P.G.T.);
b- nel caso di interventi a singola concessione edilizia: la superficie del lotto edificabile di proprietà del richiedente esclude tutte quelle eventuali zone non edificabili ricadenti nel lotto:fasce di rispetto stradale, sedi di nuove strade, allargamenti stradali, marciapiedi ed aree destinate a standard per interesse pubblico, localizzati nelle previsioni di P.G.T.

17.3. UI= Superficie per opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)
Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni primarie così distinte: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica , rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato come specificato al 3° comma della L.R. 12/2005.

17.4. UII= Superficie per opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)
Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie così distinte: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, secondo le indicazioni del 4° comma dell'art. 44 della L.R. 12/05-
Le aree e standards per l'urbanizzazione, graficamente individuate negli specifici P.A. dalle previsioni di P.G.T., vanno riprecisate con il progetto di P.A. e saranno organizzate all'interno del perimetro del medesimo P.A..
Nei piani attuativi saranno inoltre individuate ed attrezzate aree di uso pubblico nella misura di 26.5 mq/ab., considerando un abitante teorico ogni mc. 150 di edificazione a destinazione residenziale.
Nei Piani di recupero inclusi negli ambiti di vecchio nucleo, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le aree di uso pubblico potranno essere parzialmente o totalmente monetizzate.

17.5. DT= Densità edilizia Territoriale (mc/mq)
Indica il rapporto (mc/mq) tra il volume totale costruito o costruibile (per qualsiasi scopo e destinazione) e la superficie territoriale interessata di cui al precedente punto 17.1

17.6. Df= Densità edilizia fondiaria (mc/mq)
Indica il volume (mc/mq) espresso in mc. vuoto per pieno, che può essere costruito su ogni metro quadrato di **Sf** disponibile (area edificabile privata) di cui al precedente punto 17.2

17.7. Sc = Superficie coperta (mq)
Per **Sc** copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo fino a m. 1,20 di sporgenza e dei normali aggetti (gronde, pensiline fino a ml. 1,20 di sporgenza ed elementi decorativi); sono compresi nella superficie coperta tettoie e manufatti accessori emergenti dal terreno.
Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè siano ricoperte con riporto di terra coltivabile per uno spessore dio almeno cm. 40; non sono computate le piscine e vasche scoperte, impianti depurazione e trattamento aria e acqua nelle zone ad uso produttivo.

17.8. Rc = Rapporto di copertura
E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la **Sc** riferita a tutte le opere edificate e la **Sf** del lotto di cui al precedente punto 17.2

17.9. Slp = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq)
E' la somma delle superfici lorde comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili o abitabili.
Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, servizi igienici, disimpegni e ripostigli, locali pubblico o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.
Sono esclusi dal computo della Slp i seguenti vani:

- porticati pubblici o privati, pensiline, passaggi coperti ma aperti, logge, balconi, superfici coperte da tettoie con altezza inferiore a ml. 2.50 rispetto al piano del terreno sistemato, la parte di box eccedente alla dotazione minima di legge, scale aperte; il tutto per una superficie complessiva non superiore al 40% della Slp.
- Inoltre non vengono computati nella Slp locali per hobbies, taverne a stretto servizio della residenza che non abbiano i requisiti dell'abitabilità (h. utile massima m. 2.50), e purchè la superficie complessiva sia inferiore al 40% della Slp di riferimento dell'unità immobiliare di pertinenza:
- Sono altresì esclusi dal computo della Slp servizi tecnici, vano ascensore, centrali termiche, cabine elettriche, immondezzai, autorimesse nella dotazione minima prevista dalla legislazione in vigore, cantine e sottotetti non abitabili.
- Nelle zone produttive non si computano nella Slp gli impianti tecnologici al servizio della produzione, della depurazione delle acque, del trattamento dei fumi e del contenimento dei rumori purchè abbiano altezza inferiore a ml. 11 e le tettoie aperte, per il riparo delle automobili, con altezza massima di ml. 2.90.

17.10. Superficie utile abitabile (S.u)
E' la somma delle superfici chiuse destinate alla residenza o alle attività compatibili con la residenza e ammesse nelle destinazioni di zona. E' misurata al netto dei muri perimetrali e al netto dei collettori fissi verticali e divisori come scale e vani ascensore a servizio di più unità immobiliari. Le superfici non chiuse sono quelle prive di chiusure per uno sviluppo superiore al 25% del loro perimetro.

17.11. Superficie non abitabile (SNA)
E' la somma delle superfici chiuse destinate ad attività accessorie alla abitazione. Comprende gli ambienti coperti ma non chiusi, come logge, balconi e porticati liberi; i locali destinati al ricovero degli automezzi, ad attività manuali legate alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, etc. nonché i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia,

locale macchine ascensore.
E' misurata al netto dei muri perimetrali e al netto dei collettori fissi verticali (scale,.vano ascensore).
Le superfici non chiuse sono quelle prive di chiusure per uno sviluppo superiore al 25% del loro perimetro

17.12 ISt = Indice di Sfruttamento territoriale (mq/ha)
Esprime la massima **Slp** edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale **St** (mq/ha)

17.13 ISf = Indice di Sfruttamento fondiario (mq/mq)
Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di **Sf** (mq/mq)

17.14 Volumetria ammissibile (Va: mc)
La volumetria ammissibile, espressa in mc., è data dal prodotto della superficie edificabile del lotto per l'indice di fabbricabilità fondiaria.
Essa rappresenta il volume complessivo degli edifici che possono essere insediati nell'area cui si riferisce la superficie medesima

17.15 Altezza massima delle costruzioni (ml)
E' la distanza compresa tra la quota più bassa del terreno (o del marciapiede o del terreno sistemato se situati a quota inferiore rispetto al terreno naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura dei vani abitabili dell'ultimo piano o dei vani dell'ultimo piano avente le caratteristiche di abitabilità.
Nel caso di solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso di copertura dei vani abitabili o aventi le caratteristiche di abitabilità.
Si considera abitabile il sottotetto o ultimo piano, ai fini della misurazione dell'altezza dell'edificio, quando si riscontri una delle seguenti situazioni:

- l'altezza all'imposta della falda è pari o superiore a cm. 60 rispetto all'estradosso del solaio sottostante orizzontale;
- l'altezza dell'intradosso del colmo o del punto più alto rispetto all'estradosso della soletta orizzontale sottostante è pari o superiore a m. 2.40;
- la pendenza delle falde, anche prese singolarmente., supera il 40%;
- l'altezza media ponderale, ricompressa tra l'intradosso delle falde di copertura ed il piano di imposta delle falde stesse, è pari io superiore a m. 1.50.

Nel tratto di via Trieste, ricompreso tra il parcheggio pubblico con sottostanti box e l'intersezione con via Cappelletta, per gli insediamenti esistenti verso valle, l'altezza della parte di edificio seminterrato, situata tra il profilo del terreno ed il piano di pavimento del piano terra, si misura considerando quella virtuale ottenuta dividendo l'area delle pareti esterne di corpi di fabbrica o piloty o porticati emergenti dal terreno, per il perimetro dell'edificio.
Nel caso di edifici a gradoni, ove i gradoni si sviluppano sulla retta di massima pendenza, nella misurazione dell'altezza dell'edificio si farà riferimento alla quota inferiore del profilo naturale del terreno (o marciapiede o terreno sistemato situati a quota più bassa) e l'intradosso del piano abitabile, come sopra definito, più alto.
Nel caso di edifici a gradoni, ove i gradoni si sviluppano perpendicolarmente alla rette di massima pendenza, si specifica che l'altezza sarà calcolata separatamente per ogni corpo di fabbrica con i criteri sopra esposti, tenendo conto altresì che ogni gradone potrà avere una lunghezza minima di m. 5.00, un dislivello massimo di m. 1.50 e che la lunghezza complessiva dell'edificio a gradoni non dovrà superare m. 20.00.
Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atta a permettere l'accesso alle autorimesse e ai locali dei piani interrato o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima

ammessa; pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto delle profondità della trincea, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio.
Non si computano i corselli di accesso alle autorimesse, qualora siano esterni al perimetro dell'edificio principale ma in aderenza, e se coperti e non sporgenti dalla quota di calpestio del piano terreno.

17.16. Distanze dell'edificazione da strade

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

a- ml. 5.00 su strade di larghezza fino a ml. 7.00;
b- ml. 7.50 su strade di larghezza tra ml. 7.00 fino a ml. 15.00;
c- ml. 10.00 su strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

La distanza minima si osserva anche in caso di strade private.
Il confine stradale è definito dal Codice della Strada, tenendo altresì conto degli allineamenti di nuove strade o allargamenti stradali previsti dal PGT, nonché di arretramenti già esistenti e/o consolidati.
Negli spazi risultanti dagli arretramento stradali delle costruzioni dalle strade, non possono essere eseguite opere edilizie (fatte salvo le recinzioni).
Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 5.00, eccetto quelle eventualmente necessarie per servizi tecnologici e per allacciare gli edifici alle reti dei servizi tecnologici stessi.
Non si considerano nella misurazione della distanza balconi, gronde e pensiline con sbalzo fino a m. 1.20 rispetto al perimetro dell'edificio.

17.17. Arretramenti delle recinzioni da strade

Con l'edificazione si provvederà a rettificare e ad allargare il confine stradale secondo le indicazioni delle previsioni del PGT.
Nessun indennizzo viene riconosciuto ai proprietari delle aree per arretramenti derivanti dal rispetto delle norme ed indicazioni di attuativa del PGT.
E' fatto carico al proprietario, che effettua l'arretramento, l'onere della sistemazione delle porzioni di aree lasciate all'esterno della recinzione secondo progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale.

17.18. Distanze dai confini

E' la distanza di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi misurata in ogni punto dell'edificio ed in proiezione orizzontale.
La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali balconi aperti da tre lati e gronde con sporgenze fino a ml. 1.20.
In particolare le distanze minime dai confini, misurate come al comma precedente, saranno;

a- ml. 0.00 in tutte le zone qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora il fronte del nuovo edificio sia ricompreso nella sagoma di fabbricato già esistente sul confine, situato nel lotto confinante; ciò allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;
b- ml. 5.00 minimo fatte salve diverse e specifiche prescrizioni quando l'edificio non ricadente nel caso a) abbia pareti, finestre e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml. 10.00;
c- in generale la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questo superi l'altezza di ml. 10.00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato (art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e zone in cui non sono ammesse, i rispettivi corpi di fabbrica devono essere realizzati alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione in confine.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dai limiti di proprietà o anche quella virtuale determinata da una eventuale impegnativa trascritta tra due confinanti, purchè agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrate con riporto di terreno di coltura per almeno cm. 40 di spessore non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private. A tale proposito sono ammesse lievi modifiche del profili del terreno sino a cm. 40, per aprire i manufatti interrati, la rimodellazione non deve tuttavia modificare la quota naturale del terreno esistente verso il confine e deve evitare manufatti di sostegno e rischi di ruscellamento e trascinamento di materiale verso il confine.

17.19. Distanza tra gli edifici

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale fra le fronti, finestrate o non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi.

Non sono da considerare ai fini della distanza minima eventuali balconi a sbalzo aperti da tre lati e gronde con sporgenza fino a ml. 1.20; nel caso di sporgenze superiori a ml. 1.20 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della distanza minima.

In tutte le zone edificabili previste, la distanza tra i due edifici deve essere quella stabilita dalle norme previste per ogni zona e dal punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In particolare, in assenza di Piani Attuativi, la distanza fra i nuovi edifici non può essere inferiore a ml. 10.00.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione dovrà tenere l'edificio a una distanza dall'altro già costruito pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo dio ml. 10.00.

Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà. in assenza di Piani Attuativi.

Le costruzioni totalmente interrate, con riporto di terreno di coltura per almeno cm. 40 di spessore non sono da computarsi al fine della distanza tra gli edifici. Sono ammesse lievi modifiche fino a cm. 40 del profilo del terreno per coprire i manufatti interrati, qualora ciò non modifichi la quota naturale del terreno esistente verso il confine e la rimodellazione eviti manufatti di sostegno nonché rischi di ruscellamento o trascinamento di materiale verso il confine.

Nelle zone "A" di vecchio nucleo non si applicano le predette limitazioni e vengono fornite specifiche modalità di intervento nei vari ambiti.

17.20. Perimetro degli edifici (PE)

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.

E' definito dal contorno di qualunque struttura edificata verticale, compresi pilastri.

17.21 Pareti finestrate (PF)

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aereoilluminazione di locali abitabili.

Ai fini del presente articolo per locali abitabili si intendono i locali che prevedono la permanenza di persone sia per usi abitativi (soggiorni, camere, etc.) che per attività produttive o

commerciali.
Sono esclusi i locali destinati ai servizi (bagni, centrali termiche, etc.) e ai disimpegni.

17.22. Superficie filtrante (SF)
E' la parte fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante ≥ 40%. I corpi di fabbrica eventualmente interrati dovranno essere contenuti nel 60% della superficie del lotto.

17.23. Pp = Aree destinate a parcheggio privato (mq)
Sono gli spazi di sosta aperti o coperti per autoveicoli (anche se interrati) ad uso provato, dimensionati come previsto dalla L. n. 122/89 e dalle presenti norme.

17.24. P= Aree destinate a parcheggio pubblico (mq)
Sono da reperirsi generalmente negli ambiti di uso pubblico e sono di uso pubblico secondo le indicazioni di PGT e della normativa in vigore.

17.25. Plv = Percentuale del lotto a verde
E' il rapporto espresso in percentuale tra le superfici da coltivate a giardino o verde privato e la superficie complessiva del lotto, esclusi le strade di accesso, i cortili e i locali accessori

17.26 Re = Regolamento edilizio
E' uno strumento approvato dal Consiglio Comunale che dà norme sulla procedura edilizia, sulla composizione e funzionamento di Commissione Edilizia e del Paesaggio, sulla presentazione di progetti, sull'attività edilizia, sull'ordine ambientale, sul contenimento dei consumi energetici.

ART. 18. CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA' DELLE AREE

Perché un appezzamento di terreno sia edificabile occorre che:

- la tipologia dell'edificazione sia conforme a quanto previsto dalle previsioni del PGT e dalle relative N.T.A.;
- abbia accesso utile per il tipo di utilizzo a cui è destinato con larghezza non inferiore a ml. 4.00 per la residenza, e non inferiore a ml. 5.00 e per la zona produttiva:
- la dotazione delle urbanizzazioni primarie sia completa; in caso di mancanza di alcune opere, il proprietario o l'avente diritto si dovrà impegnare con una scrittura privata unilaterale, trascritta , alla realizzazione delle opere mancanti, che dovranno essere assentite dall'Amministrazione Comunale prima del titolo che abilita l'edificazione e dovranno essere realizzate, previa adeguata garanzia per il Comune, prima della fine dei lavori della nuova costruzione.

ART. 19. CALCOLO DEL VOLUME DI UN EDIFICIO

Il volume di un edificio viene definito dalla somma dei prodotti delle Slp dei singoli piani dell'edificio per le rispettive altezze, comprendendo lo spessore dei solai, ad eccezione

dell'ultimo solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile.

Il volume del sottotetto non si computa se:

- l'intradosso della falda di copertura ha altezza non superiore a m. 0.60 all'imposta e/o m. 2.40 in colmo, misurata rispetto all'estradosso del solaio orizzontale sottostante;
- la pendenza delle falde, anche prese singolarmente, non superi il 40%;
- la media ponderale delle altezze dell'intradosso delle singole falde non sia superiore a m. 1.50 rispetto all'estradosso del solaio orizzontale sottostante.

Superando tali valori, anche singolarmente, il sottotetto nel suo complesso verrà computato volumetricamente, comprendendo anche lo spessore del solaio di calpestio se non già calcolato precedentemente.

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con trasformazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona: eventuali incrementi di Slp o di volume dei fabbricati esistenti, dovranno essere verificati con gli indici di zona.

ART. 20. IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte e i volumi edificabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi nel PGT nei singoli ambiti edificabili resteranno vincolati alle aree che sono servite per le valutazioni e i conteggi di edificabilità, pertanto le stesse aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non edificandi" revocabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di edificabilità o di altre normative di legge che variano i parametri di riferimento.

I progetti di ampliamento o nuova edificazione, di volume superiore a mc. 100, saranno pertanto corredati da una "impegnativa volumetrica"da registrare e trascrivere , a totale carico del proprietario, prima del rilascio del permesso di costruire o con la presentazione di D.I.A., allo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici edilizi.; fermo restando l'obbligo di registrazione dell'impegnativa volumetrica per ampliamento o nuova edificazione di volume pari o inferiore a mc. 100.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite aree fondiarie confinanti incluse nella stessa zona omogenea residenziale, produttiva o speciale; ciò comporta l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute fino a modifica della normativa di PGT ed a tale proposito la trascrizione del vincolo sarà prevista anche a carico della proprietà che cede la volumetria..

ART. 21 AREA EDIFICABILE

L'estensione e la localizzazione degli ambiti cui può essere attribuita l'edificabilità è evidenziata nella tavola "Previsioni di Piano".

Per l'edificabilità di un lotto si dovrà evidenziare, con documentazione storica e relativi atti di trasferimento, che il lotto non risulti asservito totalmente o parzialmente ad edifici già realizzati.

A tale proposito si farà riferimento alla data di separazione da eventuali lotti originari già edificati ed ai relativi indici di edificabilità all'epoca attribuiti al lotto ed agli strumenti urbanistici (es.: un lotto di mq. 500, staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità

di mc/mq. 1 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di mc. 500 o di volume inferiore, costituisce area libera edificabile. Viceversa, un lotto di mq. 500 staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità mc/mq. 1 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di volume mc. 1000 o maggiore, è da considerarsi area satura non edificabile. Parimenti un lotto di mq. 500, staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità di mc/mq. 1.00 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di mc. 700 è parzialmente saturo e cioè asservito per mc. 200.00.

I lotti inedificati, la cui provenienza è antecedente a strumenti urbanistici approvati e vigenti nel Comune, sono da ritenersi area libera.

ART. 22. CONVENZIONE TRA PROPRIETARI

Per l'osservanza dei parametri ed indici edilizi previsti nei vari ambiti, sono ammesse convenzioni tra confinanti in particolare circa i rapporti di densità edilizia, i rapporti tra aree coperte e aree fondiarie, distanze dai confini.

Le convenzioni dovranno essere stipulate per atto pubblico trascritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale, unitamente alla domanda di rilascio del permesso di costruire e/o DIA.

Circa la distanza dai confini la convenzione è presunta se esiste già un fabbricato sul confine; in tal caso è quindi possibile edificare a confine senza la stipula di convenzione purchè il nuovo edificio coincida o sia contenuto nel frontespizio già costituito e rispetti tutte le altre disposizioni del R.E. e delle presenti N.T.A. del Piano delle Regole.

La concessione ad una delle parti di costruire a distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi stabiliti prevederà contestualmente l'impegno della controparte a costruire a distanza maggiore in modo tale da assicurare comunque la distanza minima prescritta tra fabbricati; la convenzione in deroga non è ammessa quando il confine di proprietà è anche limite tra consolidato urbano e ambiti agricoli o di uso pubblico.

ART. 23. COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box per auto, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni ecc,, salvo precise prescrizioni di ogni singola zona per le nuove costruzioni.

Le costruzioni accessorie ammesse (v. art. 17.9 N.T.A.) dovranno essere aderenti ed integrate nell'edificio principale, coerentemente alla tipologia edilizia della costruzione principale, osservando le distanze minime dai confini di proprietà e dal ciglio stradale previste per ogni singolo ambito urbanistico.

Per fabbricati esistenti alla data dell'adozione del PGT, potranno essere realizzati box sul confine di proprietà alle seguenti condizioni:

- sia osservato il limite di superficie coperta complessiva di 1 mq/10 mc., rapportata al volume dell'edificio residenziale esistente;
- l'altezza massima del nuovo manufatto sia di m. 2.50 lungo il confine;
- la copertura sia a falda con altezza massima al colmo della copertura di m. 3.00 (fatta salva la prescrizione del precedente comma);

- la distanza minima da strade e spazi pubblici sia di ml. 7.50, fatte salve maggiori distanze previste per fasce di rispetto

Le altezze sopra specificate si misureranno dalla quota più bassa del terreno naturale circostante, ivi compreso il terreno confinante.

ART. 24. RECINZIONI

Negli ambiti del consolidato urbano e di trasformazione, fatte salve specifiche prescrizioni, è ammessa recinzione di altezza massima uguale a m. 1.80 lungo i confini di proprietà.

La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata in muratura per una altezza massima di m. 0.70; la parte superiore, fino al limite dell'altezza massima, dovrà essere di tipo trasparente; il rapporto di trasparenza tra superficie libera e superficie totale della recinzione trasparente, dovrà essere in ogni tratto superiore a 0.80.

Le altezze delle recinzioni verranno riferite alla quota più bassa del terreno naturale.

Nelle aree di asservimento idraulico e rispetto dei corsi d'acqua non sono consentite recinzioni.

Per la realizzazione di strade pubbliche o private sono ammesse murature di controripa e di sostegno con le caratteristiche dimensionali ed ambientali richieste dalla situazione dei luoghi e dell'orografia del terreno; in questo caso, soprastante alla muratura, potrà essere posata recinzione trasparente di protezione avente altezza massima di m. 1.50.

Lungo le strade esistenti o di nuova formazione, le recinzioni osserveranno le distanze previste dalla viabilità comunale, nonché le indicazioni del regolamento Edilizio.

Sono escluse recinzioni in manufatti di calcestruzzo e p.v.c. prefabbricati.anche trasparenti.

E' vietato l'impiego di materiali che possono provocare danni alle persone quali filo spinato, cocci di vetro e similari.

Gli allineamenti dell'asse stradale potranno da parte dell'Amministrazione Comunale essere rettificati in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per recinzione, allo scopo di migliorare l'agibilità e la viabilità della strada, nonché la visibilità.

Per gli accessi inseriti nelle recinzioni e per quanto non specificatamente indicato in questa norma, si fa riferimento al regolamento Edilizio.

ART. 25. MURI DI SOSTEGNO E SISTEMAZIONE DI TERRENI IN AMBITI CONSOLIDATI E DI TRASFORMAZIONE

Nella sistemazione dei terreni, le scarpate di nuova formazione dovranno avere pendenza massima di 2/3.

Per la sistemazione del terreno sono ammessi manufatti di sostegno che si definiscono in:

- muri di sostegno in controripa: a sostegno di fronti di terreno esistenti o creati con scavi nel profilo naturale per la realizzazione di viali, strade, edifici e opere similari;
- muri di sostegno per nuovi terrapieni: sono finalizzati a contenere materiale di riporto.

I muri di controripa e di sostegno in genere avranno altezza non superiore a m. 2.00.

La loro realizzazione è subordinata ad uno studio di inserimento ambientale per

definire finiture, materiale ed opere di arredo che ne possano mitigare l'emergenza ambientale (es. parti a vista rifinite in pietra, piantumazioni e verde di copertura).

I muri a sostegno di nuovi terrapieni di riporto lungo il ciglio stradale o i confini di proprietà non finalizzati ad opere di interesse pubblico, sono vietati.

Per le sistemazioni di terreno a gradoni, negli ambiti del consolidato urbano, potranno essere ammesse murature a sostegno di riporti alle seguenti condizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà m. 5.00
- distanza minima dai confini stradali pari a quella prevista negli specifici ambiti per nuove costruzioni;
- larghezza minima del gradone (distanza tra muro a quota inferiore e quello a quota immediatamente superiore) m. 4.,50.

Per quanto non specificato in questa norma, si fa riferimento al Regolamento Edilizio.

ART. 26. MISURE DI PROTEZIONE

26.1 Prescrizioni generali

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti e di manufatti in genere, da chiunque eseguiti, privato o ente pubblico, non devono danneggiare o deturpare il paesaggio naturale ed urbano e i beni protetti ai sensi del d. lgs. 22.1.2004 n. 42 e succ. integrazioni.

26.2. Vincolo paesaggistico

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico in base alle vigenti norme, l'edificazione ed ogni intervento è sottoposto alle norme del d. lgs. 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi saranno valutati paesaggisticamente osservando gli indirizzi di tutela raccolti in apposito fascicolo da ritenersi parte integrante di queste NTA., nonché la sensibilità dei siti e le indicazioni regionali vigenti in materia.

26.3. Verde e alberatura delle aree di pertinenza degli edifici

In tutte le zone edificabili è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici con la collocazione di alberature, le quali dovranno essere messe a dimora prima dell'abitabilità o agibilità degli edifici.

Numero, qualità, dimensione (altezza minima pari a m. 4.00 per alberi di alto fusto) e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicate nel progetto allegato alla richiesta di concessione e/o D.I.A.; la quantità sarà comunque non inferiore a un albero ogni mq. 80 di superficie coperta.

Nelle zone in parte boscate si dovranno tenere in massima considerazione gli arbusti esistenti limitandone il taglio allo stretto necessario per l'edificazione.

A lavori ultimati si dovranno ripiantumare gli alberi danneggiati dai lavori di cantiere.

L'eventuale taglio degli alberi ad alto fusto, in ambiti a verde privato, è soggetto ad autorizzazione ambientale; il taglio dovrà avere forte motivazione esplicitata con specifica relazione e dovrà contestualmente prevedere le compensazioni ambientali da valutare nell'istruttoria del provvedimento autorizzativo.

26.4. Movimenti di terra all'esterno degli ambiti di consolidato urbano e trasformazione

I movimenti di terreno nelle zone edificabili ed urbanizzabili sono ammessi nel rispetto delle indicazioni dell'art. 25 di queste norme e nella coerenza dei profili con l'ambiente circostante.

Nelle zone agricole, nelle aree di rispetto, negli ambiti agricoli boscati di interesse paesistico ed ecologico, in quelli agricoli non boscati di interesse paesaggistico ed ecologico, i movimenti di terra sono ammessi solo se finalizzati alla sistemazione agraria del terreno, alla loro coltivazione o alla realizzazione di opere e manufatti compatibili con la destinazione urbanistica; in queste zone le quote rosse di sterro e di riporto non potranno superare il massimo di m. 0.50 salvo comprovate esigenze.
Le aree di rispetto dei corsi d'acqua sono ambiti di non trasformazione e pertanto i movimenti di terra in queste zone sono ammessi solo per la manutenzione e consolidamento dei corsi idrici.

26.5. Protezione dei nastri stradali fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti.

Valgono le norme seguenti:

a- all'esterno del centro edificato definito dal codice della strada e degli ambiti del consolidato urbano, a protezione del nastro stradale, l'edificabilità deve osservare dal ciglio della strada e/o dal confine stradale le distanze minime stabilite dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 n. 1404 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.G.T.;

b- a protezione del nastro stradale, i manufatti tecnologici ammessi osservano invece le distanze minime fissate da criteri di sicurezza e da eventuali disposizioni in vigore;

c- nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade ed ai parcheggi:
   * le cabine di distribuzione elettrica;
   * le normali recinzioni e le siepi che delimitano confini di proprietà (fatto salvo le minime distanze previste dall'asse stradale e o dal confine stradale)
   * le opere di sostegno del terreno naturale di altezza massima uguale a m. 2.00, pertinenziali per la strada,

   Manufatti anche interrati interrati, destinati ad altri usi rispetto a quelli sopra indicati, sono perciò esclusi.

   Nella realizzazione di manufatti tecnologici, ivi comprese cabine Enel, si dovranno comunque osservare le distanze previste dal Codice della Strada e prevedere arretramenti o spazi per la sosta degli autoveicoli degli addetti alla manutenzione e per consentire i lavori di manutenzione senza interferenze con il traffico stradale.

   Eventuali distributori di carburante, con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada sono ammessi nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti urbanizzati (v. osserv.. Provincia)

d- Le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili; in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per consentire il loro utilizzo al livello attuale;

e- lungo le strade campestri, vicinali-consortili e di bonifica, esterne agli ambiti edificabili, le distanze di protezione si misurano dal ciglio stradale e, salvo diversa indicazione del PGT, sono fissate in minimo m. 10.00 per gli edifici, per i manufatti in genere e le alberature di alto fusto;

f- nelle zone di edilizia consolidata e nuova edificazione gli edifici che sorgono in fregio ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, che non sia a fondo cieco, e che sia aperta al traffico dei veicoli debbono rispettare dal filo stradale gli arretramenti minimi fissati dall'art. 9 del D.M. 02.02.1968 riferendoli alla larghezza prevista della sede stradale.

Saranno in ogni caso osservate anche le indicazioni del nuovo codice stradale. d.lgs. 30.04.92 n. 285 e suo regolamento di attuazione DPR 16.12.92 n. 492 con successive modifiche e integrazioni.

26.6. Aree di rispetto cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alla costruzione ed all'ampliamento dei cimiteri, nonché alle relative aree di rispetto.

In tale zona vi è l'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente ed il verde privato.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della L. 457/87.

Nelle zone di rispetto cimiteriale è consentita la formazione di recinzioni, accessi, parcheggi pubblici; la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti (max. mq. 30, h. max. m. 2.50) è ammessa solo a titolo precario per un periodo di tempo determinato.

L'uso di cimitero e relativa fascia di rispetto è regolamentato da R.R. *9/11/2004 ed in particolare da art. 8 dello stesso R.R. (integr. aggiunta in accoglimento punto "e" osserv. n. 1 ASL)*

26.7. Rispetto dei corsi d'acqua naturali

Lungo i corsi d'acqua sono istituite fasce di tutela come previsto dal Reticolo Idrico Minore approvato dal Consiglio Comunale.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica ed alla normale conduzione agricola del fondo.

In tali zone sono escluse tutte le altre destinazioni ed usi.

Si tratta di ambiti di non trasformazione.

Per i fabbricati e manufatti esistenti, ricadenti nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto si opera in conformità della regolamentazione prevista nel Reticolo idrico minore.

Non è ammesso procedere a interramento o convogliamento in tubazione di rogge o scoli che sono indicati come parte del sistema idrologico comunale.

Nelle aree a rischio di esondazione del Lambro, è vietata ogni costruzione; eventuali interventi riferiti a manufatti o ad opere di interesse generale, sono sottoposti a verifica di compatibilità idraulica ai sensi del D.G.R. n. 8/1566 in data 22.12.2005 e successivi aggiornamenti.

26.8. Vincolo idrogeologico

Sono evidenziati nelle tavole del P.G.T. gli ambiti sottoposti a questo vincolo di tutela per la conservazione del bosco e degli elementi idrogeologici del territorio.

Gli interventi eventualmente ammessi saranno sottoposti preventivamente alla procedura di svincolo, di competenza della Comunità Montana.

26.9. Fascia di rispetto ferroviario

Sono aree di protezione della sede ferroviaria; la fascia di rispetto è di norma stabilita in m.
30.00 dal binario; eventuali costruzioni o opere che dovessero interessare tali ambiti dovranno essere autorizzate dal servizio ferroviario competente e garantire la sicurezza delle linee ferroviarie.

26.10. Fasce di rispetto di pozzi idrici

Interessano ambiti ad uso produttivo; si osserveranno le cautele, mitigazioni, indici, adeguamenti e prescrizioni stabiliti dalle specifiche norme in vigore per la tutela e salvaguardia della potabilità dell'acqua; in particolare nelle fasce di rispetto temporale non sono ammessi interventi con deposito o lavorazioni di olii minerali e/o sostanze che possano costituire rischio di inquinamento per il sottosuolo.

I nuovi tratti di rete fognaria, anche privata, che dovessero ricadere in queste fasce, ai sensi della D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693, dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

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

In generale in queste fasce di rispetto si osserveranno le indicazioni e prescrizioni di:
** del. G.R. 7/12693 in data 10.04.2003.*
** Parte IV Titolo ° del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 244 del decreto stesso.*
In queste aree si osserveranno anche le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di approvazione della delimitazione dell'area di rispetto del pozzo di via Mar Rosso, prot. 41868/1 in data 15.09.2003 della Provincia di Como, pratica 405 che, tra l'altro, prescrive nell'ambito di rispetto:
- adeguamenti per gli insediamenti ricadenti nell'ambito di rispetto
- divieto di formazione nuovi centri di pericolo nonché l'insediamento di attività elencate nel comma 5 art. 21 del D.Lgs. 152/99 così come modificato dal D.Lgs. n. 258/00 (comma aggiunto con oss. n. 4 ARPA)

26.11. Cigli e burroni segnalati

Vengono evidenziati tratti a rischio di distacco massi e con rotolamento di frane verso valle; i tratti sono così localizzati:

- a sud dosso Castello
- a sud dosso Castelmarte
- ciglio superiore ex cava Artoni

Per tali ambiti segnalati saranno monitorati eventuali eventi, saranno evitati nuovi interventi in ambiti sottostanti; nella zona del Castello, eventuali interventi sovrastanti non dovranno interessare aree ricompresse tra il filo di edifici esistenti e il ciglio delle scarpate.
Eventuali interventi a monte del ciglio, rientranti in una fascia di m. 30.00 di larghezza, misurata dal ciglio stesso, saranno sottoposti a specifica relazione geologica per valutarne la compatibilità.
Per la ex cava Artoni si osserveranno le specifiche indicazioni e prescrizioni di tutela e protezione stabilite col piano attuativo già approvato, a seguito di specifica analisi e studio di dettaglio.

26.12. Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico

Viene individuata la chiesa parrocchiale con le immediate pertinenzialità.
Si tratta di ambiti ove per l'epoca di insediamento e per la presenza di reperti archeologici possano rinvenire reperti con opere di trasformazioni urbanistiche e scavi.
Nelle eventuali opere di scavo si nominerà un tecnico con competenze di archeologica che valuterà il rischio archeologico nello sviluppo del progetto preliminare, che sovrintenderà ai lavori e relazionerà circa la mancanza di ritrovamenti. Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di

osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti.

26.13. Obbligo di interventi di ingegneria naturalistica (comma aggiunto con parere di conformità della Provincia)

Negli interventi di assetto della rete idrologica, fossi e corsi d'acqua individuati nel sistema idrico che interessa il territorio comunale, nonché nelle sistemazioni e consolidamenti dei versanti ricadenti nelle zone E2- E3, saranno adottate modalità di intervento di ingegneria naturalistica in conformità alle direttive regionali.

Fatte salve successive modifiche e integrazioni. si richiamano in particolare:

- *delibera G.R. 29.02.2000 n. 6/48740 (approvazione direttiva "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica")*
- *delibera G.R. 11.12.2000 n. 7/2571 (approvazione direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica)*

ART. 27. DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA

Ogni posto macchina deve possedere i seguenti requisiti:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada- passaggio- area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'automobile comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne rimuovere altre;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime:

a- per autovetture:

- in autorimessa singola m. 5.00x2.70;
- in autorimessa multipla m. 5.00x2.50;
- all'aperto m. 5.00x2.50;
- per diversamente abili m. 5.00x3.50

b- per autocarri ed autobus m. 12.00x3.50;
c- per motociclette e scooter m. 2.50x1.0;
d- per autoarticolati m. 20.0x3.50.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di manovra m. 5.50 (larghezza corsello).

Gli insediamenti residenziali di nuova edificazione o con destinazione e servizi connessi alla residenza (studi professionali, depositi, artigianato di servizio, ecc,) nonché gli edifici interessati da totale ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso con incremento della capacità insediativa, dovranno essere dotati di parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'edificio.

All'esterno della recinzione del lotto dovranno essere individuati un posto auto ogni 500 mc. di volume della nuova edificazione o di incremento della capacità insediativa, con un minimo di un posto auto per abitazione, in aggiunta alla dotazione minima sopra prescritta che sarà invece organizzata all'interno del lotto.

Per il recupero di sottotetti ad uso abitabile conformi alla normativa in vigore e per l'ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, i posti auto esterni potranno essere monetizzati applicando le tariffe annualmente stabilite dal Comune.

La manovra per il parcheggio degli autoveicoli dovrà essere agevole e sicura.

Il rapporto tra superficie delle aree di manovra e corselli rispetto a quella dei posti auto non dovrà essere superiore a 1.20.

E' fatto salvo lo standards urbanistico di parcheggio indicato specificatamente nei singoli ambiti.

Nel caso di realizzazione di attrezzature ed edifici con destinazione particolare dovranno essere individuate, nell'area di pertinenza del lotto, quantità minime di parcheggio esterno, valutate con riferimento alla presenza ed afflusso di persone per la gestione ed utilizzo delle opere in progetto; il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa motivata, relativamente al dimensionamento degli specifici parcheggi interni ed esterni.; in ogni caso dovrà essere assicurata la seguente dotazione:

- edifici commerciali, banche, magazzini commerciali, negozi, centri di vendita: 100% della superficie lorda dei vari piani adibiti all'attività e ai servizi connessi; il 50% di detta superficie sarà ubicata all'esterno della recinzione e sarà agevolmente accessibile dalla strada;
- edifici scolastici: 2 posti macchina per ogni aula di scuola dell'obbligo;
- edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante, alberghi: 1 posto macchina per ogni 10 posti a sedere.

Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione di parcheggi va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, si può prevedere che i parcheggi mancanti siano ricavati anche in aree esterne al lotto nelle immediate contiguità.

Esclusivamente nelle zone di vecchio nucleo, i parcheggi per residenza, uffici e piccoli negozi sopra indicati potranno essere monetizzati, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che l'intervento proposto non pregiudichi l'equilibrio dei parcheggi della zona. Sono fatte salve le destinazioni e situazioni esistenti, nelle loro specifiche dimensioni e destinazioni d'uso.

ART. 28 VIABILITÀ COMUNALE

Per la caratteristica delle strade e per gli eventuali arretramenti si fa riferimento alla seguente classificazione:

1. <u>Strade provinciali.</u>
   Interessano il territorio comunale la S.P. n. 40 e la S.P. n. 42.
   La S.P. 40 (C_1) è indicata nel PTCP (art. 46 N.T.A.) come strada di riqualificazione.
   La S.P. 42 viene contrassegnta nel PGT con C_1' ed ha meno rilevanza strategica rispetto alla S.P. 40.
   Le caratteristiche delle sedi stradali vengono definite con specifici progetti dell'Amministrazione Provinciale..
   Lungo le strade provinciali eventuali nuove recinzioni ammesse osserveranno il confine stradale, nonché le indicazioni del codice della strada.
   In ogni caso le nuove recinzioni osserveranno una distanza minima di m. 9.00 dalla mezzaria della carreggiata stradale e dovranno rendere possibile la visibilità minima prevista dal codice stradale anche per gli eventuali tratti interni all'abitato; sono fatte salve

eventuali maggiori distanze prescritte dal codice della strada.
In generale si eviteranno nuovi accessi privati diretti da strade provinciali.

2. F_1 (strade di interesse locale di collegamento)
   Sono strade che hanno rilevanza per l'accesso e collegamento dell'abitato.
   Sono costituite da carreggiata stradale + marciapiede (m. 6.00+1.50).
   Con la realizzazione di eventuali nuove recinzioni ammesse lungo il ciglio stradale, si dovranno definire arretramenti funzionali per attuare la larghezza in previsione; a tale proposito la distanza dall'asse stradale sarà di m. 3.75, allorché su ambo i lati non esistano recinzioni né manufatti di sostegno.
   Le nuove recinzioni dovranno invece osservare da eventuali recinzioni o manufatti esistenti sull'altro lato della strada, la distanza minima di m. 7.50.
   Le recinzioni eventuali saranno definite ed avranno caratteristiche idonee per assicurare carreggiata di larghezza m. 6.00 e marciapiedi di larghezza m. 1.50.
   Nel tratto di via Valleggio, ricompreso tra la rotatoria e l'incrocio con via Sasso del Numero, vengono confermati gli arretramenti già esistenti o definiti; in tale tratto in particolare si specifica che nuove recinzioni sul lato a monte dovranno osservare dall'asse stradale la distanza minima di m. 4.55 e che nuove recinzioni sul lato est della strada dovranno osservare la distanza di m. 9.10 dall'allineamento delle recinzioni esistenti a monte, più prossime al ciglio stradale.
3. F_2 (strade di interesse comunale e di urbanizzazione interne ai P.A.)
   Larghezza carreggiata m. 6.00 minimo.
   Nuove recinzioni eventuali ammesse lungo la strada dovranno arretrare dalla mezzaria stradale di m. 3.00 nei tratti privi di recinzione su ambo i lati.
   Lungo i tratti di strada con recinzione o manufatti esistenti sul lato opposto, si dovranno definire arretramenti per assicurare in modo razionale la larghezza stradale minima di m. 6.00. Sono fatti salvi eventuali maggiori arretramenti preesistenti.
4. F_3 (strade interne all'aggregato urbano)
   La larghezza prevista è di m. 5.00.
   Nuove recinzioni o rifacimento di recinzioni lungo il ciglio stradale dovranno distare dalla mezzaria della carreggiata minimo m. 2.50 nei tratti privi di recinzione su ambo i lati. Lungo i tratti di strada con recinzione o manufatti sul lato opposto, si dovranno definire arretramenti per assicurare in modo razionale la larghezza stradale minima di m. 5.00. Sono fatte salve le larghezze già consolidate, con recinzioni esistenti sui due lati della strada, quale via Crocetta, nonché maggiori arretramenti preesistenti
5. F_4 (strade di accesso ad insediamenti residenziali in ambiti di rilevanza ambientale)
   Larghezza stradale prevista in m. 4.50.
   La realizzazione di eventuali recinzioni ammesse, è subordinata ad uno studio di fattibilità per adeguare la larghezza della sede stradale tenendo conto di un adeguato inserimento ambientale.
6. F_5 (strade campestri di accesso a loc. periferiche)
   Si identifica nella via C.na Emilia, dall'accesso al lavatoio fino al confine con Canzo.
   La strada interessa il sistema rurale e pertanto dovrà mantenere la sede stradale nella situazione di fatto, con carreggiata di larghezza minima m. 3.50; lungo il tracciato stradale saranno previste n. 7 piazzuole di interscambio idonee a rendere possibile il transito di mezzi agricoli ed automezzi nelle direzioni opposte.
   Recinzioni eventualmente ammesse dovranno distare dalla mezzaria stradale di m. 2.75, fatta salva la definizione e realizzazione delle piazzole di interscambio, con gli arretramento conseguenti, da localizzare negli ambiti previsti nella previsione di viabilità.
   E' anche inclusa in questa classe di strade la via Cubia nel tratto che dà accesso ad insediamenti residenziali; la strada manterrà il suo carattere esistente con gli adeguamenti necessari per la sua funzionalità.

7. F_6 (percorsi agro-silvo-pastorali)
   Si tratta di percorsi esistenti negli ambiti rurali o previsti per l'attività agricola o per gli eventuali edifici esistenti.
   Tali strade hanno anche valore ecologico ambientale.
   E' prevista la carreggiata di larghezza massima m. 3.00 e la formazione di piazzole di interscambio ove indicato nella tavola della viabilità di progetto..
   Eventuali recinzioni ammesse dovranno distare dall'asse stradale m. 2.50, fatta salva la individuazione e realizzazione delle piazzole di interscambio negli ambiti interessati, previo studio di fattibilità da concordare con l'Amministrazione Comunale,
8. F_7 (piste ciclopedonali)
   Sono surrogate da strade campestri F_5 e da percorsi agro-silvo-pastorali – F_6- con la relativa norma di riferimento
9. F_8 (percorsi pedonali-sentieri)
   Sono localizzati nella tavola della viabilità di progetto ed avranno larghezza utile minima di m. 1.50 nei tratti di nuova sistemazione o adeguamento. Eventuali recinzioni, ove ammesse, dovranno osservare dalla mezzaria la distanza minima di m. 1.25.
10. *F_9 (percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica)(v.parere compatibilità Provincia)*
    Si identifica nella via Cappelletta nonché nel tracciato denominato "Balcone Lombardo" ed individuato col n. 32 nel PTR.
    Si tratta di antichi percorsi di cui si conservano caratteristiche dimensionali e si intendono recuperare i caratteri originari.
    Il percorso individuato dal PTR col n. 32 avrà una sua continuità lungo la SP 42 nel tratto tra intersezione via Cubia e strada per Arcellasco.
    A tutela di questi tracciati, all'esterno degli ambiti urbanizzati, si osserveranno le indicazioni dell'art. 3.3.5.- 3.3.10 degli "Indirizzi per la tutela del Paesaggio" (PR10) nonché quanto indicato all'art. 26 comma 10 della normativa del PTR.
    In generale ed in ogni caso si osserveranno anche le seguenti indicazioni:

- La realizzazione di siepi ammesse lungo le strade, osserverà gli arretramenti previsti per le recinzioni incrementati di cm. 50, per tener conto dello spazio occupato da polloni e fogliame.
- Eventuali maggiori arretramenti esistenti rispetto a quanto sopra specificato, saranno conservati.
- Le piazzole di interscambio previste avranno le seguenti caratteristiche:
  per strade F_5: larghezza minima m. 3.00, lunghezza minima m. 10.00, raccordi a 45° col ciglio stradale
  per strade F_6: larghezza minima m. 3.00, lunghezza minima m. 8.00, raccordo a 45° col ciglio stradale
- Le strade private di accesso a più di un edificio sono assimilate alle F_3.
- I sentieri e le scalinate esistenti sul versante sud e nord del vecchio nucleo, manterranno la caratteristica originaria e saranno recuperate con materiali coerenti con l'ambiente. Eventuali recinzioni ammesse dovranno essere valutate e concordate col Comune per mantenere il valore ambientale e paesaggistico dei percorsi richiamati; di norma nuove recinzioni eventualmente ammesse dovranno distare m. 2.00 dall'asse dei percorsi.
- Negli ambiti di vecchio nucleo sarà mantenuta la caratteristica del reticolo viario esistente; eventuali arretramenti o adeguamenti delle strade saranno definiti con specifici progetto dell'Amministrazione Comunale e saranno finalizzati a migliorare l'accessibilità e sicurezza delle strade, senza snaturarne la caratteristica ambientale.

TITOLO II

REGOLE E SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE

ART. 29 NORME GENERALI

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti, gli interventi edilizi in genere e di trasformazione dei suoli, debbono rispettare le norme generali del precedente capitolo e quelle specifiche che seguono.

Gli edifici e le attrezzature già esistenti ed in uso al momento dell'adozione del PGT, localizzati al di fuori delle zone con destinazione compatibile potranno essere interessati da interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutto il territorio comunale, anche in zone di rispetto, sarà consentita l'edificazione di manufatti pertinenti a servizi di pubblica utilità (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura), nonché piccoli manufatti di interesse per la collettività, costruiti direttamente sia dagli Enti che dai privati interessati, previa verifica e valutazione ambientale.

Questi manufatti non verranno computati volumetricamente e per essi si potrà derogare alla distanza dai confini e dal filo stradale previste per la zona interessata; si osserveranno comunque le norme fissate dal codice civile e criteri di sicurezza e funzionalità tenendo anche conto di quanto specificato all'art. 26 di queste norme.

I nuovi insediamenti a carattere residenziale, produttivo, commerciale e di servizio, dovranno distare almeno m. 100.00 da stalle esistenti, concimaie, pollai e conigliaie esistenti ed autorizzati in conformità alle indicazioni del R.L.I.

I singoli interventi dovranno essere coerenti coi i seguenti strumenti di cui il Comune è dotato:

* piano di zonizzazione acustica con relativa normativa di regolamentazione;
* piano geologico con indicazioni sulla fattibilità geologica e pericolosità sismica;
* reticolo idrico minore con relativa normativa.

I singoli interventi saranno anche valutati con riferimento a:

- Regolamento edilizio comunale
- Regolamento Locale di igiene
- Normativa di prevenzione incendi, sicurezza, accessibilità
- Norme sul contenimento e risparmio energetico con relativa regolamentazione comunale.

Negli ambiti di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovrà essere prevista la valutazione del clima e impatto acustico nonché la valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici per i nuovi interventi edificatori e per le ristrutturazioni in conformità alle indicazioni del DPR 142/04, art. 8 L. 447/95, art. 5 L.R. 13/01.

A seguito della valutazione si prevederanno le necessarie opere di mitigazione per osservare i parametri previsti nelle varie zone con riferimento al Piano di Zonizzazione acustica.

Con la realizzazione di nuovi interventi o con la ristrutturazione generale di edifici con aree pertinenziali fronteggianti strade di interesse comunale, si provvederà ad adeguare la larghezza della sede stradale nel tratto antistante allo specifico lotto, secondo le indicazioni della classificazione delle strade.

Le aree per gli arretramenti di recinzione, finalizzati all'adeguamento della sede stradale negli ambiti interessati da nuova edificazione, saranno frazionati e ceduti al Comune, con oneri a carico dei singoli operatori.

Per la componente geologica, si segnalano alcune specifiche situazioni di criticità ove gli interventi dovranno essere oggetto di specifica valutazione geologica sulla fattibilità in ordine alla acclività, stabilità del versante, distacco e rotolamento di massi; si tratta dei progetti

di riordino I, IV, V, VI.

Per il ciglio superiore dei burroni e le cautele da considerare, si richiama quanto previsto all'art. 26.11.

SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE E DI FOGNATURA

Ogni progetto di intervento dovrà essere corredato da progetto per lo smaltimento delle acque di fognatura e acque piovane con relazione esplicativa per evidenziare le modalità esecutive, le dimensioni e caratteristiche delle opere ed impianti connessi.

Saranno evitati scarichi superficiali non autorizzati su terreno di terzi.

Le reti per acque nere e bianche saranno separate; in conformità al Regolamento Locale di Igiene si definirà con la progettazione la necessità di trattamento di disoleazione e le modalità di raccolta e smaltimento delle acque di I° pioggia.

Lo scarico di eventuali acque di lavorazione sarà allacciato alla fognatura previo trattamento per osservare i limiti di compatibilità, da concordare con l'ASIL.

Hanno l'obbligo di allacciamento alla fognatura gli edifici ricadenti nelle aree servite da fognatura e nei piani attuativi.

Il progetto della fognatura e tombinatura dovrà prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili (R.R. 24/03/2006 n. 2).

Si dovranno ridurre le portate delle acque meteoriche afferenti ai collettori comunali, in conformità alle indicazioni della Del. G.R. 29.03.2006 n. 8/2244, art. 44 appendice G.

In ambiti ricadenti in fasce di rispetto di pozzi per acqua idropotabile i collettori dovranno avere giunzioni a tenuta, la fognatura con le relative camerette, dovrà essere dotata di "camicia" di protezione con giunzioni a tenuta, per evidenziare eventuali perdite ed evitare l'inquinamento della falda.

Negli ambiti di versante o alla base di versanti, dovrà essere effettuato uno studio idrogeologico per raccogliere e convogliare le acque colanti onde evitare di alluvionare le opere e costruzioni in realizzazione.

La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie dovrà essere effettuata adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

a- della portata media delle precipitazioni critiche ipotizzabili e delle portate e caratteristiche delle acque reflue urbane;
b- della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
c- della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.

Per quanto non specificato si demanda al regolamento Edilizio ed alla normativa in vigore.

MIGLIORAMENTO QUALITA' DELL'AREA

Per contenere l'inquinamento atmosferico e per migliorare la qualità dell'area saranno osservate le indicazioni e prescrizioni di:

- L.R. 24/04 (norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente)
- d.g.r. del 26/06/2007 n. 8/5018 (risparmio energetico sugli edifici)
- d.g.r. del 11/07/08 n. 8/7635 (misure alla limitazione della circolazione e contenimento dell'inquinamento da combustione di biomasse legnose)
- D.P.R. 412/93 così come modificato e integrato dal DPR 551/99, in merito ai controlli degli impianti termici.

PROTEZIONE DA INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO (*comma aggiunto in accoglimento punto b osserv. ASL)*

Nel territorio comunale sono localizzati elettrodotti di media tensione (15.000 V); le fasce di rispetto per questi elettrodotti vengono fissate in m. 7,50 dal cavo più esterno.

La realizzazione di una struttura con permanenza di persone in area di rispetto per elettrodotti e antenne per telefonia mobile o impianto TV, richiede una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003) per campi alle radio frequenze degli impianti esistenti, rispetto alle nuove progettazioni.

La realizzazione di una struttura con permanenza di persone in prossimità di una linea elettrica comporta la necessità di richiedere preventivamente un parere alla società di gestione della linea, al fine di verificare la compatibilità del nuovo fabbricato con la fascia di rispetto definita secondo la metodologia di calcolo prevista fal DM 29.5.2008 (G.U. n. 156/08)

BONIFICA DEI SUOLI

Nel caso di interventi in aree oggetto di trasformazione che in passato abbiano potuto essere interessate da usi con pericoli di insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., dovrà essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. Detta proposta dovrà essere valutata preventivamente dall'ARPA.

TUTELA VERSANTI CON COMPONENTE GEOLOGICA, SISMICA

Negli ambiti dei PL contrassegnati con 1-2-3-4-8 e negli interventi I-IV-V-VI, la progettazione sarà coordinata con specifica relazione geologica e geotecnica per definire l'inserimento delle nuove costruzioni , accessi e sistemazione delle aree pertinenziali in modo tale da limitare le interferenze con il versante senza modificarne le condizioni di equilibrio ed evitare rischi di ogni forma di smottamento o scivolamento di materiale verso valle.

AMBITI RESIDENZIALI

ART. 30. INDICAZIONI DI ORDINE EDILIZIO AMBIENTALE E GENERALE

I nuovi interventi osserveranno la tipologia edilizia tradizionale locale che, per l'edilizia residenziale, è quella delle case isolate o piccoli condomini della zona collinare e montana della Valassina, fatta salva la caratteristica del borgo per il vecchio nucleo e delle c.ne rurali per i nuclei periferici.

Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione con materiali tradizionali tipo coppi e tegole di laterizio, cotto, nei colori naturali anticati o testa di moro.

Possono essere ammessi materiali di pregio tipo lastre di pietra nei colori di tonalità grigio, grigio/verde.

La tinteggiatura dei prospetti sarà del colore delle terre, da campionare; sono ammesse zoccolature di laterizio in pietra e rivestimenti in pietra o in mattoni che richiamino l'architettura rurale nell'insieme dell'edificio.

I prospetti dovranno essere uniformi, evitando frammentazioni o emergenze eccessive nella articolazione dei corpi di fabbrica.

Non sono ammessi abbaini, cappuccine o elementi similari, emergenti rispetto alle falde di copertura nell'ambito di vecchi nuclei.

Il recupero dei sottotetti, previsto dall'art. 63/64 della L.R. 12/05, negli ambiti ove non sia specificatamente escluso, oltre alle specifiche condizioni fissate dalla legislazione, dovrà osservare i caratteri ambientali e tipologici della zona ed evitare la frammentazione delle linee di gronda.

Nella valutazione dei progetti e della relativa compatibilità ambientale si terrà conto della "tavola della sensibilità dei siti" e degli indirizzi per la tutela del paesaggio contenuti nell'apposito fascicolo normativo.

L'accatastamento e deposito all'esterno di materiali e manufatti dovrà avere carattere temporaneo.

I depositi esterni dovranno tuttavia essere tenuti con ordine e localizzati in luoghi mascherati da fabbricati e piantumazioni esistenti; sono fatte salve prescrizioni diverse per i singoli ambiti.

ART. 31- DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari (ricreative, culturali, commerciali di modesto traffico indotto, di servizio) ed integrative (parcheggi, aree verdi, campi da gioco, ecc.)

Queste zone permettono tuttavia anche edifici destinati in tutto o in parte ad altre funzioni compatibili con la residenza, nel senso che non producano disturbi, fumi, vibrazioni, esalazioni o scarichi nocivi e che tendano a fornire i necessari servizi alla residenza ed alle attività già presenti nel Comune.

Sono quindi ammessi nel rispetto di apposite norme e delle finalità sopra evidenziate; esercizi di vendita di superficie inferiore a mq. 400.00, magazzini e depositi commerciali, uffici e studi professionali, scuole private, banche ed alberghi, teatri e cinematografi; luoghi di divertimento e di svago, case di cura, attrezzature ed impianti privati di uso pubblico, artigianato di servizio, autorimesse e relativi servizi di riparazione e manutenzione, posti di vendita carburanti.

Nelle zone residenziali sono esclusi:

- gli edifici per l'allevamento di animali;
- attività e negozi con presenza di animali;
- la realizzazione di edifici per l'artigianato di produzione, di edifici produttivi anche se in piccole dimensioni; sale di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23.30.

Sono altresì vietati luoghi di ritrovo o attività in genere che possano creare molestia alle persone residenti.

La superficie utile minima abitabile degli alloggi (escluso box, balconi, cantine e accessori similari) sarà di mq. 40.00 (al netto dei muri divisori)

ART. 32. ZONA RESIDENZIALE DI VECCHIO NUCLEO (ZONA A)

Questa zona prevede la conservazione delle caratteristiche ambientali, il miglioramento ed il risanamento degli edifici per favorire la permanenza nella zona delle famiglie attualmente insediate e per rivitalizzare la residenza.

Sono stati individuati i seguenti ambiti:

- vecchio nucleo principale
- c.na Emilia
- c.na Ravella
- loc. Ca' Nova

In questi ambiti si osserveranno le "specifiche e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei" raccolte in apposito fascicolo e costituenti la sintesi delle analisi e valutazioni sui centri

storici facenti parte integrante delle presenti NTA; l'Amministrazione Comunale potrà promuovere studi di ulteriore dettaglio riferiti a fabbricati ed ambiti di rilevanza architettonica ed ambientale; in tal caso saranno fatte salve le ulteriori specifiche che dovessero essere approvate dal Consiglio Comunale in attuazione delle finalità e norme generali sui vecchi nuclei.

ART. 33. AMBITO RESIDENZIALE DI EDILIZIA SEMINTENSIVA(ZONA B1)

Sono le zone prevalentemente residenziali sostanzialmente già edificate con carattere di alta densità territoriale.

Si opera nel rispetto delle norme generali e dei seguenti parametri:

densità fondiaria max:	Df =	1.5 mc/mq
altezza max:	H =	10.20 ml.
piani fuori terra:		max. 3 + seminterrato
superficie coperta:	Rc =	40%
superficie permeabile:	Sp =	min. 30%, calcolato solo sulle superfici non pavimentate
distanze dai confini:	Dc =	½ altezza edificio con minimo 5.00 ml. ; 0.00 con convenzione tra confinanti o con edificazione nella sagoma di edificio preesistente sul confine
tra edifici:	De =	10.00 ml.
dal ciglio stradale:	Ds =	v. art. 17.16 di queste N.T.A.

ART. 34. AMBITO RESIDENZIALE DI EDILIZIA ESTENSIVA (ZONA B2)

Sono le zone prevalentemente residenziali sostanzialmente già edificate con carattere di media densità territoriale.

Si opera nel rispetto delle norme generali e dei seguenti parametri:

densità fondiaria max:	Df =	1 mc/mq
altezza max:	H =	9.20 ml.
piani fuori terra:		max. 3
superficie coperta:	Rc =	35%
superficie permeabile:	Sp =	min. 30%, calcolato solo sulle superfici non pavimentate
distanze dai confini:	Dc =	5.00 ml. oppure 0.00 solo con convenzione tra confinanti o nella sagoma di edifici preesistenti sul confine
tra edifici:	De =	10.00 ml.
dal ciglio stradale:	Ds =	v. art. 17.16 di queste N.T.A.

Negli ambiti situati a valle della S.P. n. 40, gli interventi di ristrutturazione e/o nuova edificazione sono subordinati a:

- valutazione del clima acustico con l'individuazione delle eventuali opere di mitigazione
- verifica della dotazione di parcheggi in conformità delle indicazioni dell'art. 27 di queste NTA
- definizione delle delimitazioni lungo la S.P. 40 con sistemazione delle aree esterne d'intesa con l'Amministrazione Provinciale, evitando nuovi accessi sulla S.P. stessa.

Nell'ambito perimetrato con XIV l'intervento sarà regolato da convenzione col Comune e sarà finalizzato a ristrutturare a residenza l'edificio esistente; la nuova edificazione ammissibile sarà destinata a bar. gelateria e servizi comuni; con l'intervento saranno previsti parcheggi regolamentari e saranno sistemate le aree esterne lungo la SP con relativo accesso, d'intesa con

Amministrazione Provinciale e Comune di Castelmarte.
Non sono ammessi nuovi edifici a residenza.
Nell'ambito situato tra via Roma e via Trieste in prossimità della chiesa parrocchiale ed appositamente contrassegnato nella tavola delle Previsioni di Piano, l'altezza massima sarà non superiore a m. 6,00 (v. parere Provincia)

ART. 35. AMBITO RESIDENZIALE DI EDIFICAZIONE NEL VERDE (ZONA B3)

Sono le zone prevalentemente residenziali sostanzialmente già edificate con carattere di bassa densità territoriale.

Si opera nel rispetto delle norme generali e dei seguenti parametri:

densità fondiaria max:	Df =	0.60 mc/mq
altezza max:	H =	7.50 ml.
piani fuori terra:		max. 2 + seminterrato
superficie coperta:	Rc =	30%
superficie permeabile:	Sp =	min. 30%, calcolato solo sulle superfici non pavimentate
distanze dai confini:	Dc =	5.00 ml. oppure 0.00 con convenzione tra confinanti o nella sagoma di edificio preesistente sul confine
tra edifici:	De =	10.00 ml.
dal ciglio stradale:	Ds =	v. art. 17.16 di queste N.T.A.

ART. 36. AMBITI DENOMINANTI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE NEL P.R.G. (ZONA C1)

Si opera con riferimento alle norme generali ed ai seguenti parametri:

densità fondiaria max:	Df =	0.60 mc/mq
altezza max:	H =	7.50 ml.
piani fuori terra:		max. 2 + seminterrato
superficie coperta:	Rc =	30%
superficie permeabile:	Sp =	min. 30%, calcolato solo sulle superfici non pavimentate
distanze dai confini:	Dc =	5.00 ml.
tra edifici:	De =	10.00 ml.
dal ciglio stradale:	Ds =	v. art. 17.16 di queste N.T.A.

Eventuali edifici a schiera avranno lunghezza massima complessiva di 30 m. (Fatto salvo il rispetto dell'art. 17.15 per edifici a gradoni)

ART. 37. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ATTUATI CON P.L. APPROVATO (ZONA C2)

Comprende l'area del P.L. in via Sasso del Numero.

Si opera con riferimento ai P.L. approvati ed ai parametri edilizi definiti con gli stessi piani attuativi.

Eventuali adeguamenti, completamenti e ristrutturazioni osserveranno parametri ed indicazioni definite con gli specifici piani attuativi oltre alle norme di carattere generale.

ART. 38. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CON P.L. APPROVATI IN ATTUAZIONE (ZONA C3)

Sono ambiti contrassegnati con P.L. 1-2-3-4-5-6-7-8 ove si opera con i parametri e condizioni stabiliti nei piani esecutivi approvati.

In particolare l'edificazione osserverà i seguenti parametri:
volume max. realizzabile: quello definito coi P.L.
rapporto di copertura: 30%
distanza minima dai confini: m. 5.00 (fatta salva possibilità di convenzione)
distanza tra edifici: m. 10.00 minimo.
distanza da ciglio strada: minimo m. 5.00, fatte salve maggiori distanze previste dalle norme in vigore.

L'edificazione fuori terra avrà altezza max. di m. 7,50 con non più di due piani; è escluso il recupero di sottotetti per residenza, la formazione di abbaini ed emergenze dalla falda di copertura, nonchè la frammentazione delle linee di gronda.

Le coperture saranno a capanna e/o padiglione con pendenza massima del 40% e minima 35% con manto in coppi o tegole di laterizio anticato.

Le tinteggiature dei prospetti saranno colore delle terre, per contenere l'emergenza degli edifici nel paesaggio.

Le aree all'interno dei comparti saranno tenute a verde per una percentuale del 40% e saranno piantumate con essenze autoctone in ragione di almeno un albero ogni 100 mq secondo una specifica progettazione dell'arredo dei singoli lotti e degli ambiti comuni da sistemare a verde.

Ogni intervento prevederà una progettazione ambientalmente sostenibile con riferimento in particolare a:

- risparmio energetico
- recupero di energia solare
- verifica del clima ed impatto acustico con le eventuali necessarie opere di mitigazione
- smaltimento acque piovane e di fognatura, con obbligo di allacciamento delle acque nere alla fognatura comunale con la realizzazione di adeguati collettori
- riduzione e/o contenimento delle acque meteoriche afferenti ai collettori comunali con riutilizzo per uso non potabile
- contenere l'inquinamento atmosferico per tutelare la qualità dell'aria

ART. 39 AMBITI A VERDE PRIVATO- GIARDINO (ZONA C4)

Sono consentiti sugli edifici esistenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e tecnologico, di ristrutturazione e ricostruzione.

Con interventi di adeguamento igienico e tecnologico nonché di ristrutturazione è possibile ampliare il volume esistente ad uso residenziale del 10%, osservando comunque un massimo di mc. 100,00.

Nel caso di ampliamento o ricostruzione saranno osservati i seguenti parametri:
altezza massima degli edifici: m. 6.00;
distanza minima dai confini: m. 5,00;
distanza tra fabbricati: minimo m. 10,00;

distanza minima dal ciglio stradale: m. 5.00, salvo maggiore distanza prevista dalle presenti norme

E' fatto obbligo di conservare l'ambiente e le alberature esistenti.

L'abbattimento o sostituzione degli alberi deve essere motivata da ragioni di sicurezza ed interesse generale e dovrà essere autorizzata dell'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da apposita relazione, studio, documentazione fotografica e dovrà prevedere adeguati interventi di compensazione ambientale.

I movimenti di terra sono ammessi solo per lavori di manutenzione e sistemazione delle aree a verde.

Sono ammesse serre per la manutenzione del giardino e la conservazione di piante e fiori, con rapporto massimo di copertura non superiore al 5% dell'area disponibile in verde privato; questi manufatti dovranno essere coerentemente inseriti nella organizzazione del lotto, dovranno evitare il taglio di alberi, manterranno distanza minima dai confini e dal ciglio stradale m. 5.00, altezza max. di m. 2.50 in gronda e m. 3.00 al colmo.

ART. 40. PROGETTI SPECIFICI DI RIORDINO

Per la riorganizzazione di alcuni ambiti urbani si prevedono specifici progetti che tengono conto delle problematiche urbanistiche al contorno, localizzati come segue:

I°- VIA MARIOLA

Nella zona si rileva la necessità di poter disporre di parcheggi.

Viene così perimetrato un ambito contrassegnato con I, cui viene attribuito un volume residenziale di mc. 600 complessivi e si propone di operare come segue:

1. Distanza minima dai confini: m. 5.00.
2. Distanza da ciglio strada e da nuovo parcheggio: minimo m. 5.00.
3. Altezza massima m. 7.50 (due piani fuori terra).
4. L'intervento è subordinato alla realizzazione a carico degli operatori, di un parcheggio di uso pubblico lungo la via Mariola, per n. 12 posti auto da m. 5.00*2.50 ciascuno.
   Il muro di sostegno a monte del parcheggio sarà tracciato in modo tale da avere una distanza non inferiore a m. 10.50 rispetto al ciglio stradale a valle di via Mariola.
   I posti auto saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8, con adeguato sottofondo in pietrisco misto, di spessore minimo cm. 40.
   I paramenti delle murature saranno rifiniti con strollatura in malta di cemento o in pietra, a scelta dell'operatore.
   Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterno afferenti all'intervento.
5. Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è inserito su un versante.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire, corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritto, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione del parcheggio, nonché adeguate garanzie nei confronti del Comune per la realizzazione del parcheggio stesso.

II/A- TRASFORMAZIONE EDIFICIO IN VIA CAPPELLETTA (ambito di trasformazione)

Si tratta di un fabbricato esistente di cui si prevede il riuso e adeguamento per residenza, tenendo conto delle seguenti indicazioni:

a- Volume a residenza complessivo: mc. 300.
   Nel volume assegnato è compreso quello esistente nonché ogni corpo di fabbrica

accessorio; volume residenziale ed eventuali accessori dovranno costituire un unico edificio.

b- Altezza massima nuovo edificio: m. 4.50

c- Distanza minima dai confini e ciglio strada: m. 5.00 per i nuovi corpi di fabbrica

d- rapporto massimo di copertura: Rc = 30%

e- Mantenimento della tipologia rurale nelle trasformazioni volumetriche o nuova costruzione; l'area al contorno, fatti salvi i disimpegni di accesso, sarà ad orto e giardino evitando incisioni ed alterazioni del profilo naturale del terreno.

f- Previsione di adeguate barriere trasparenti per evitare, sia in fase di realizzazione delle opere che nell'utilizzo del nuovo immobile, caduta di massi o di materiali in genere sul versante e sulla sottostante linea ferroviaria.

g- Lo scarico fognario sarà allacciato al collettore di via Cappelletta anche con eventuale sollevamento.

h- Le piantumazioni non dovranno superare di m. 1.50 il livello del piano stradale, per mantenere la linea di visuale dalla strada su Caslino.

i- Lungo il fronte stradale dei mappali 1452-1114, si prevederà un arretramento in modo tale da assicurare m. 4.50 di larghezza della strada stessa.
Il nuovo muro di contenimento avrà altezza di cm. 40 rispetto al profilo della strada e sarà rifinito nelle parti a vista con intonaco strollato in malta di cemento; il coronamento delle murature lungo la strada sarà rifinito con copertina in malta di cemento lisciata.
Eventuali reti metalliche o cancellate raggiungeranno l'altezza massima di m. 1.50 dal piano stradale.
L'operatore potrà realizzare le murature anche con caratteristiche e materiali di pregio, coerenti con la tradizione tipologica locale.
Nell'arretramento per allargamento stradale, si prevedrà cassonetto in pietrisco misto di sp. cm. 40 seguendo l'andamento del profilo stradale esistente.

j- Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento ambientale tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è i inserito su un versante.

k- L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale, trascritta, dell'operatore e titolare del permesso di costruire che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione dell'allargamento stradale e delle opere prescritte, con adeguate garanzie nei confronti del Comune.

III°- LOTTO EDIFICABILE IN VIA CAPPELLETTA

L'ambito è perimetrato nella tavola delle previsioni di piano.

a- Al lotto viene attribuito un volume edificabile residenziale complessivo di mc. 800.

b- Nell'edificazione sarà osservata dal ciglio stradale una fascia di rispetto per l'edificazione di larghezza m. 10.00.
Lungo la strada, nella parte a monte del lotto sarà attrezzato uno spazio di mq. 140 a parcheggio di uso pubblico con una dotazione di almeno 4 posti auto da m. 5.00*2.50 e spazio di manovra che renda altresì possibile l'inversione di marcia lungo via Cappelletta.
La manutenzione di parcheggi e area di manovra sarà a carico della proprietà del loto edificabile.
Accesso e parcheggio saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 o con materiali più pregiati a scelta dell'operatore, posati su massicciata di sottofondo di spessore minimo cm. 40.
Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterni afferenti all'intervento.

c- A carico dell'operatore si prevede anche:

a- L'allargamento di via Cappelletta fino a m. 4.50 nel tratto tra la Cappelletta e mapp. 1452 di propr. Sala Domenico. L'imbocco di via Trieste non sarà modificato per non alterare quote e profili e sarà dotato di adeguata segnaletica per indirizzare il traffico in modo tale da:

- imboccare la via Cappelletta da via Trieste evitando la svolta a destra
- collegarsi a via Trieste da via Cappelletta evitando la svolta a sinistra.

Per realizzare l'allargamento stradale si dovranno prevedere i necessari muri di contenimento. Nella sistemazione stradale e nella realizzazione di eventuali recinzioni lungo la stessa, si dovrà mantenere la linea di visuale su Caslino, evitando recinzioni sul ciglio stradale di altezza maggiore di m. 1.50.

Il coronamento della muratura sarà rifinito con copertina in cemento lisciata, le pareti delle murature saranno strollate con malta di cemento

L'allargamento della sede stradale a m. 4.50, presso l'accesso ai parcheggi, ricadrà in questo lotto; questo allargamento sarà sistemato con i parcheggi ed acceso da realizzare.

b- Pavimentazione della via Cappelletta dall'accesso al lotto fino all'incrocio con via Trieste, realizzando massicciata di sottofondo sp. minimo cm. 40 nel tratto in allargamento e manto superficiale di binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 su tutta la carreggiata stradale da via Trieste fino a comprendere l'accesso del lotto.

4. Per l'intervento si osserveranno inoltre i seguenti parametri :

altezza max. edifici:	m. 9.20 (max. 3 piani fuori terra)
distanza minima dai confini:	m. 5.00
rapporto di copertura:	Rc = 35%
superficie permeabile:	Sp = 30% minimo, considerando solo superfici non pavimentate.

5. Del nuovo edificio si valuteranno adeguate modalità di inserimento tenendo conto della sensibilità paesistica del lotto che è situato su un versante; particolare attenzione sarà riservata alle falde di copertura ed alle gronde che dovranno essere lineari e coerenti con il sistema edilizio prevalente consolidatosi nel comune.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale, dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere a carico dell'operatore, nonché adeguate garanzie nei confronti del Comune per la realizzazione di quanto stabilito.

IV°- LOTTO VIA VALEGGIO INCROCIO CON VIA CUBIA

Al lotto interessato viene attribuita la volumetria già assentita con permesso di costruire per il fabbricato in edificazione, pari a mc. 1115.

La sistemazione dell'ambito sarà subordinata alle seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Razionalizzazione dell'imbocco della via Cubia sulla S.P. 42, secondo progetto da definire con l'Amministrazione Provinciale, seguendo indicativamente il tracciato ora esistente.
2. Cessione al Comune delle aree di proprietà interessati dalla sede stradale della via Cubia e dei reliquati di terreno che si vengono a situare a monte della strada stessa.
3. L'accesso carraio al lotto sarà previsto esclusivamente da via Cubia.
4. Attrezzatura dell'area in cessione al comune di Castelmarte con la realizzazione di 8 posti auto di uso pubblico, surrogando così all'obbligo dei parcheggi esterni previsti per l'intervento.
5. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto, con adeguate opere di drenaggio, delle acque pluviali provenienti dal lotto interessato, dalla edificazione, dall'ambito da cedere al comune di Castelmarte e dal tratto di via Cubia lungo il fronte del lotto.
6. Allacciamento della fognatura al collettore di via Valeggio anche con eventuale impianto di sollevamento per superare dislivelli tra scarichi e fognature.
7. Sistemazione e reintegrazione del fosso colatore lungo la SP 42 in modo tale da raccogliere e convogliare le acque pluviali di scolo.

8. L'intervento di sistemazione delle aree e di formazione delle recinzioni sarà regolato da permesso di costruire corredato di impegnativa unilaterale dell'operatore e del titolare del permesso di costruire,trascritto, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste e per dare al Comune adeguate garanzie; si specifica che i lavori di sistemazione delle aree e le recinzioni saranno conformi alle norme generali stabilite.

V°- LOTTO VIA VALLEGGIO PRESSO TORNANTE

Nel lotto interessato, la volumetria ancora edificabile viene stabilita in mc. 1300 e dovrà essere organizzata tenendo conto della morfologia del luogo.

L'intervento sarà subordinato alle seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Realizzazione di n. 16 posti auto di uso pubblico complessivi, disimpegnati da adeguato corsello; 15 posti auto avranno dimensione m. 2.50*5.00; un posto auto avrà dimensione m. 3.50*5.00. Il corsello dovrà avere larghezza minima di m. 6.00 per agevolare la manovra degli autoveicoli in sosta. Parcheggi e relativi disimpegni saranno pavimentati in binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8, con sottofondo in pietrisco misto sp. minimo cm. 40. Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico è assolto l'obbligo di formazione posti auto esterno afferenti all'intervento.
2. Per collegare alla viabilità fabbricati e parcheggi si utilizzerà l'accesso esistente dalla S.P. che sarà sistemato in conformità alle richieste dell'Amministrazione Provinciale, ente proprietario della S.P. 42. Sarà evitata la formazione di nuovi accessi dalla strada provinciale; saranno altresì evitate incisioni nel versante sovrastato dalla S.P.
3. Altezza massima edifici: m. 7.50 (due piani fuori terra)
4. Distanza minima dai confini: m. 5.00 e dalla S.P.: m. 10.00.
5. Rapporto massimo di copertura: Rc = 30%.
6. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto con adeguate opere di drenaggio delle acque pluviali provenienti dai nuovi parcheggi, nonché dalla edificazione esistente e di progetto.
7. La fognatura (acque nere) di tutti gli insediamenti esistenti e di progetto, sarà allacciata al collettore di via Valeggio.
8. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste, nonché la manutenzione dei parcheggi di uso pubblico a carico dei proprietari del lotto ed adeguate garanzie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste

VI°- LOTTO SU VIA PER PROSERPIO (include piccola porzione di area di trasformazione contrassegnato con B)

All'ambito perimetrato viene attribuito un volume edificabile di mc. 300.00 (compresa l'edificabilità già ammessa dal P.R.G. vigente)

L'intervento sarà subordinato alle seguenti indicazioni ed adempimenti:

1. Allargamento via per Proserpio con nuovo ciglio stradale verso valle della carreggiata stradale a m. 3.00 dall'asse stradale esistente. L'allargamento è previsto su tutto il lato contiguo alla strada del mapp. n. 612 e sarà pavimentato con binder di conglomerato bituminoso sp. cm. 8 e con massicciata di sottofondo sp. minimo cm. 40. Il ciglio stradale sarò contenuto da muro di sostegno con paramento a vista strollato, con fondazioni, spessori ed armature dimensionati per il transito carrale sulla via. Progetto, opere e procedure per realizzare l'allargamento stradale sono a carico dell'operatore.
2. Non è ammessa la realizzazione di accessi dalla S.P. (strada provinciale)
3. Altezza massima edificio: m. 7.50.
4. Distanza minima da confini e ciglio stradale: m. 5.00.(per la distanza dalla strada si considera il nuovo ciglio stradale)
5. Rapporto massimo di copertura: Rc = 30%

6. Raccolta e dispersione nel sottosuolo delle acque pluviali.
7. Allacciamento degli scarichi delle acque nere alla fognatura di via per Proserpio
8. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione dell'allargamento stradale, nonché adeguate garanzie a favore del Comune per la realizzazione delle opere stesse.

VII°- LOTTO IN LOC. CASTELLO

L'ambito perimetrato viene individuato per un riordino dei corpi di fabbrica esistenti.
Area e strutture esistenti sono utilizzate in modo disordinato, per magazzino e deposito di attività che si svolgono sul territorio all'esterno del lotto.
Si opera con un unico permesso di costruire che preveda la nuova organizzazione dei corpi di fabbrica con la rimozione di tettoie a carattere precario o manufatti realizzati a servizio della preesistente attività agricola e non funzionali alla nuova destinazione.
Si opera nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura: 40%
- volume massimo per residenza, accessori alla residenza: mc. 2200;
- volume integrativo ammesso per porticati o depositi, integrati nell'unico complesso edilizio afferente al lotto: mc. 500;
- altezza max: m. 7.50 (due piani fuori terra)
- distanza minima da confini: m. 5.00 (anche per eventuali accessori computati volumerticamente);
- distanza minima da fabbricati: m. 10.00.

La nuova residenza sarà localizzata a distanza minima di m. 30.00 rispetto all'edificio esistente ad uso agricolo/agrituristico, localizzato a sud/ovest del lotto; *tale limitazione decadrà al momento della cessazione dell'utilizzo agricolo e di allevamento dell'edificio confinante (v.osserv .n. 6).*
Sono ammessi gli usi degli immobili previsti per le zone residenziali.
Il volume verrà determinato tenendo anche conto delle indicazioni della L.R. 26/1995 con le modifiche della L.R. 28/12/2007 n. 33 e successive integrazioni previste per il risparmio energetico.
Per le verifiche urbanistiche ed edilizie sulla compatibilità degli interventi si rimanda alle norme dell'art. 17 (modifiche introdotte con oss. n. 6).
Si specifica che le aree esterne agli edifici devono essere libere ed attrezzate a verde e disimpegni e che sulle stesse non è ammessa la costruzione di qualsiasi manufatto o accessorio che non rientri nel computo del volume ammesso sopra specificato e che dovrà anche osservare le distanze minime da fabbricati e da confini sopra indicate.

VIII° - LOTTO IN LOC. C.NA EMILIA

L'area è situata in loc. c.na Emilia ed è interessata da stalla e manufatti disordinati.
Si propone la ristrutturazione urbanistica dell'ambito con un insediamento a destinazione residenziale, di mc. 900. Il lotto sarà così ripulito di tutti i manufatti esistenti. Con l'intervento si attrezzeranno ad uso pubblico n. 4 posti auto da realizzare lungo la via c.na Emilia, adeguatamente disimpegnabili e fruibili. Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico viene anche assolto all'obbligo di realizzare i posti auto esterni.
L'intervento osserverà anche le seguenti specifiche indicazioni:

1. Altezza massima edifici: m. 7.50 (due piani fuori terra)
2. Distanza minima dai confini: m. 5.00.
3. Tipologia dell'architettura rurale per il nuovo edificio
4. Raccolta e dispersione nel sottosuolo del lotto con adeguate opere di drenaggio delle acque pluviali provenienti dai nuovi parcheggi, nonché dalla edificazione di progetto e dal lotto.

5. Le acque nere saranno trattate in vasca Imhoff collegata ad adeguata rete drenante per lo smaltimento delle acque, in conformità al R.R. n. 3/2006; lo scarico dovrà essere autorizzato in conformità alla regolamentazione in vigore.
6. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire corredato da una impegnativa unilaterale dell'operatore e titolare del permesso di costruire, trascritta, che stabilisca modalità e tempi per la realizzazione delle opere previste, nonché la manutenzione dei parcheggi di uso pubblico a carico dei proprietari del lotto ed adeguate garanzie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste.

XIII°- INSEDIAMENTO COOPERATIVA VIA TRIESTE

A piano terra del fabbricato è operante un pubblico esercizio che svolge attività di bar, ristorazione e aggregazione sociale.
I piani superiori sono destinati a residenza.
Per un adeguamento della struttura, che svolge nell'abitato una funzione di interesse generale, si ritiene che il piano terra dell'edificio sia ampliabile a nord/est, interessando il cortile esistente.
L'intervento ammesso avrà le seguenti caratteristiche dimensionali:

- superficie massima (Slp): mq. 45.00
- altezza massima misurata da piano pavimento P.T.: m. 3.50.
- L'edificazione a confine sarà convenzionata con le proprietà confinanti situate sul lato nord e est dell'ambito interessato all'intervento sia per la costruzione a confine che per eventuali vedute e per la conservazione delle piantumazioni esistenti che mitigano ambientalmente l'edificio ed il nuovo ampliamento.
- Il nuovo corpo d fabbrica avrà copertura piana e dovrà ambientalmente essere integrato nell'edificio esistente con particolare cura per i dettagli costruttivi, serramenti e tinteggiature.

ART. 41. RIFERIMENTI GENERALI PER INSEDIAMENTI AMBITI AD USO PRODUTTIVO

Sono ambiti per insediamenti ad uso produttivo di servizio e per funzioni complementari al produttivo (depositi, servizi tecnologici, locali ed ambienti di servizio pertinenziale, alloggi per la custodia).

Sono esclusi: residenza non pertinenziale all'attività produttiva, allevamento di animali.

Sono vietate lavorazioni che producano rumori di intensità superiori a quelli previsti nel piano di zonizzazione acustica.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La superficie minima dei parcheggi in dotazione degli insediamenti produttivi dovrà corrispondere a 1 mq. ogni 10 mc. di volume virtuale calcolato considerando da Slp di riferimento con corrispondente altezza virtuale di m. 4.00; si considera il volume reale nel caso fosse inferiore rispetto a quello virtuale.

Negli ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto dei pozzi in generale e negli ambiti contrassegnati con IX e con XI , non sono insediabili aziende classificate insalubri di I° classe sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali, ai sensi del Decreto 05.09.1994 del Ministero della Sanità.

Nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei mpozzi sono vietati ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 152/06 e della Del. G.R. 10.04.2003 n. 7/12693:

a- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi

b- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
c- gestione di rifiuti
d- stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
e- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

ART. 41.1. ZONA D1, PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono ambiti ove si intende mantenere e ampliare l'attività produttiva.
L'edificazione è ammessa di norma mediante permesso di costruire e/o D.I.A. salvo specifiche indicazioni nelle previsioni di piano per i vari ambiti.
Sono ammesse attività produttive industriali e artigianali, magazzini e depositi, attività complementari e di servizio alla produzione ed al lavoro..
Sono compatibili: uffici, spogliatoi, servizi igienici pertinenziali all'attività produttiva, nonchè spazi per la commercializzazione della propria produzione; tali destinazioni sono ammesse nel limite max. del 30% della S.l.p. totale, con massimo di mq. 400.
Negli ambiti situati all'interno della fascia di rispetto di pozzi per acqua idropotabile, saranno ammessi nuovi insediamenti solo se privi di centri di pericolo e di attività indicate all'art. 6 D.P.R. n. 236/88 così come sostituito dall'art. 21 del D. L.vo n. 152/99 e dall'art. 5 del D.L.vo n. 25/00; per le attività esistenti in fascia di rispetto dei pozzi idropotabili, andrà garantita la loro messa in sicurezza come previsto dall'art. 5 comma 6 del D.L.vo n. 258/00.
E' ammessa la costruzione dell'abitazione del proprietario o del custode nella misura minima del 20% della S.l.p. produttiva realizzata, con un max. di mq. 250.00, osservando comunque il limite massimo del 30% della Slp totale ammessa per gli usi pertinenziali e compatibili.
La residenza ammessa sarà asservita all'unità produttiva con vincolo di pertinenzialità istituito con specifico atto trascritto.
Le abitazioni non possono essere realizzate prima della costruzione del fabbricato produttivo principale.
L'edificazione in questi ambiti dovrà osservare i seguenti parametri:

H =	10.00 ml. sotto trave di copertura
H tot.=	12.00 ml. sul fronte totale, esterno al pannello o copertura
S.l.p. =	70%
Superficie coperta:	Rc = 55%
Superficie permeabile:	Sp = min. 20%, calcolato solo su superfici non pavimentate
Distanze dai confini:	Dc = 5.00 ml.
tra edifici	De = 10.00 ml.
dal ciglio strada	Ds = come previsto da art. 17.16 con minimo m. 5.00, fatte salve fasce di rispetto.

I materiali di facciata dovranno garantire un valido e armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.
I singoli progetti dovranno prevedere oltre alle opere di urbanizzazione Primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali regionali e provinciali.
Nella verifica della dotazione di parcheggi i posti auto interni all'area di intervento saranno in numero pari a 1 (ml. 2.50*5.00) ogni 50 mq., o frazione, di S.l.p. di nuova costruzione, di cui almeno il 30% sarà localizzato all'esterno della recinzione, con funzione di uso pubblico a servizio della specifica attività e con oneri per sistemazione e manutenzione a carico dell'insediamento.
L'organizzazione dei parcheggi sarà coerente con le indicazioni dell'art. 27 di queste norme.
Nel caso di ampliamento o ristrutturazione, la parte di parcheggio da localizzare all'esterno, in aggiunta a quella eventualmente esistente, sarà commisurata sulla S.l.p. interessata dall'ampliamento.
Nella tavola delle previsioni di piano sono contrassegnati alcuni fabbricati utilizzati per

residenza e ricadenti in questa zona produttiva di completamento; sono edifici non ampliabili per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento delle superfici a residenza; per questi fabbricati non è ammesso il recupero del sottotetto, è invece ammesso un ampliamento del 40% della Slp già utilizzata a residenza, con la riconversione di spazi già esistenti, senza variazioni di sagoma dell'edificio né incremento della superficie coperta; il progetto sarà tuttavia corredato di valutazione del clima acustico e delle opere di mitigazione ricadendo l'edificio residenziale in zona ad uso produttivo.

Il clima acustico, nelle contiguità di questi fabbricati, sarà quello degli ambiti produttivi in conformità alle previsioni del piano di zonizzazione acustica.

In questi ambiti sono anche previste le seguenti norme specifiche:

a) Nelle attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T. insediate su un lotto di superficie maggiore di 2000 mq., fermo restando i limiti di distanza stabiliti per questa zona, si ritiene possibile concedere un ulteriore 10% del rapporto di copertura per realizzare strutture di deposito di altezza max. m. 4.00, purchè i nuovi corpi di fabbrica siano architettonicamente integrati e coerenti con gli edifici esistenti. Il lotto di riferimento deve essere di esclusiva pertinenza dell'attività interessata.

b) Nell'ambito produttivo della Ravella, attuato con piano esecutivo, il quadro di riferimento normativo sarà quello definito con lo stesso strumento attuativo approvato anche dopo la scadenza della convenzione.

c) Negli ambiti perimetrati e contrassegnati P.E. nella tavola delle previsioni di piano, si dovrà dare attuazione alle indicazioni del piano di recupero approvato dal C.C. nella seduta del 16.09.88.

d) Nell'area di via Mar Rosso contrassegnata con IX nella tavola delle previsioni di piano, l'organizzazione del lotto interesserà l'intero ambito di proprietà, compreso la sede stradale e la fascia di rispetto e di mitigazione ambientale lungo il torrente Ravella. Il rilascio del permesso di costruire sarà regolato da atto unilaterale d'obbligo, trascritto, che prevederà i seguenti adempimenti a carico dell'operatore e dell'intervento edilizio:

   1. Individuazione e cessione a titolo gratuito al Comune della sede stradale, con larghezza minima della carreggiata di m. 6.00. Gli allineamenti dei cigli della carreggiata stradale saranno definiti preventivamente con l'Amministrazione Comunale; a tale proposito si specifica che la carreggiata dovrà avere continuità a monte ed a valle del lotto di intervento. Per la rettifica della strada è ammesso uno spostamento massimo di m. 2.00 verso valle, in prossimità del confine con la proprietà comunale (mapp. 1981)
   2. Individuazione di n. 12 posti auto di uso pubblico che potranno anche in parte interessare la fascia di rispetto del torrente Ravella e il sedime del rustico da demolire, localizzato nella fascia di rispetto al torrente e presso la proprietà comunale (mapp. 1981).
   3. Cessione a titolo gratuito, quale standards afferente al lotto di:
      * fascia di terreno a valle della strada, inclusa nell'ambito perimetrato ed attrezzata a parcheggi e verde, nonché i parcheggi di uso pubblico che dovessero essere localizzati a monte della strada.
   4. La realizzazione di:
      * eventuali rettifiche della carreggiata stradale
      * attrezzatura a verde e parcheggio delle aree da cedere al Comune di Castelmarte quale standards

   Si specifica che le spese di frazionamento e rogito, per effettuare la cessione delle aree al Comune, è a carico dell'operatore edilizio.

   Nella esecuzione dei lavori si osserveranno le seguenti indicazioni:

- i posti auto avranno dimensione minima di m. 2.50*5.00; posti auto e sede stradale saranno pavimentate con binder in conglomerato bituminoso sp. cm. 8 con adeguato sottofondo e pendenze per lo scarico delle acque;
- ogni posto auto dovrà essere disimpegnato e accessibile in modo autonomo dalla via pubblica;
- i cassonetti stradali in pietrisco misto avranno sp. minimo cm. 50.

La realizzazione dei parcheggi in fascia di rispetto dovrà:

- mantenere le piantumazioni e verde esistenti
- evitare modifiche dei profili del terreno
- avere verso la valle adeguate barriere di protezione e sicurezza.

L'eventuale rettifica di tracciato stradale, ammessa nei limiti sopra indicati, comporterà a carico dell'operatore edilizio il ripristino della proprietà comunale interessata con la recinzione esistente.

Nell'atto unilaterale d'obbligo si stabiliranno in particolare:

a- i tempi per cessione delle aree e per l'esecuzione dei lavori
b- modalità esecutive dei lavori in conformità alle indicazioni contenute in queste norme
c- fideiussione di garanzia per l'attuazione degli impegni, commisurata al valore delle aree da cedere e del costo dei lavori per attrezzare le aree da cedere al comune.

e-Il completamento di edificazione e urbanizzazione nell'area ex Artoni, sarà effettuato in conformità allo strumento attuativo approvato e convenzionato; i parametri definiti dal PA. saranno di riferimento anche dopo la scadenza della convenzione. Al piano attuativo della ex cava Artoni è anche legata l'attrezzatura a verde naturalistico e la cessione al Comune di un'area in prossimità del fiume Lambro, della superficie fruibile di mq. 3500 circa

f- Per gli ambiti contrassegnati con X *e X*1 si potrà operare considerando i seguenti limiti massimi oltre alle altezze e distanze previste per la specifica zona:

- superficie coperta: 65%
- Slp: 75%
- superficie permeabile pari a quella prevista dal R.L.I.

Tettoie aperte per usi tecnologici o per deposito materiale, di altezza max. m. 4.00, non sono considerate nella superficie coperta, qualora la superficie coperta delle strutture produttive e delle tettoie rientra complessivamente nel limite massimo del 70% della superficie del lotto.

In questi ambiti la dotazione di parcheggi da localizzare sarà di un posto auto ogni 100 mq. di Slp.

Nel lotto X situato presso l'incrocio tra via Lambro e via Cà Bianca, a monte di via Lambro, l'edificazione osserverà una distanza minima di m. 10,00 dalla recinzione lungo la S.P. 40. Sono vietati ampliamenti anche con tettoie sul fronte con via Ca' Bianca ove è situato l'accesso carraio principale.

Negli ambiti contrassegnati con X1 la possibilità di utilizzo degli indici suddetti è subordinata all'obbligo di realizzare: :

1. *barriera con moduli insonorizzanti, prefabbricati ovvero di altra tipologia di materiale, con caratteristiche tecniche definite da un tecnico competente in materia di acustica al fine di contenere nei limiti normativi le immissioni rumorose nelle proprietà limitrofe, poste in Comune di Caslino D'Erba, a ovest del Lambro nel rispetto degli strumenti urbanistici e dei piani di classificazione acustica dei rispettivi comuni.*
2. *alla messa a dimora di una siepe da regolare e mantenere in modo tale da costituire una barriera sempreverde di altezza m. 4.00 a mitigazione ambientale del complesso produttivo verso il Lambro.*

Negli ambiti contrassegnati con X1 si dovranno osservare anche le seguenti prescrizioni:

- *eventuali nuovi ingressi carrai dovranno essere localizzati nei lati nord e sud degli edifici;*
- *nell'eventuale nuova edificazione o ampliamento di laboratori, saranno evitate aperture carraie, pedonali, finestre sul lato verso il Lambro;*
- *lungo il Lambro sarà recuperata una fascia di rispetto assoluto di larghezza m. 4.00, misurata dal bordo esterno delle arginature del fiume, in modo tale da rendere possibile il passaggio e la manutenzione dell'alveo e delle sponde; questa fascia sarà priva di pavimentazione e mantenuta libera da recinzioni e piantumazioni.*

La fascia di rispetto localizzata nelle tavole di PGT, fatta salva la parte di rispetto assoluto di larghezza m. 4,00, come sopra regolata, potrà essere pavimentata per quanto compatibile con le indicazioni del Regolamento Locale di Igiene, piantumata col verde di mitigazione, interessata da barriere acustiche (situate a monte rispetto alle siepi di mitigazione ambientale),e da recinzioni trasparenti in rete metallica leggera (senza manufatti in muratura emergenti dal terreno.

g) L'area libera in via del Pozzo si attuerà col progetto contrassegnato con XI. L'intervento sarà regolato da permesso di costruire con impegnativa unilaterale del titolare che preveda la realizzazione di n. 4 posti auto di uso pubblico, nonché la possibilità di inversione di marcia per automezzi, con la cessione delle relative aree pertinenziali. Col progetto si localizzeranno i sottoservizi esistenti (collettori fognari e tombinature) per evitare interferenze con la nuova edificazione e sue pertinenze; spese di frazionamento ed atto notarile di cessione a carico dell'operatore.

h) L'edificazione nel lotto contrassegnato con XII, avrà accesso da via Ca' Bianca evitando di interferire con la S.P. 40; con l'intervento si realizzeranno i parcheggi pubblici previsti nel lotto perimetrato, nonché il relativo disimpegno ed accesso da via Ca' Bianca. L'edificazione sarà ammessa con permesso di costruire previa definizione col Comune delle modalità di realizzazione dei parcheggi e accessi e della cessione delle relative aree; realizzazione e cessione sono previsto con oneri a carico dell'operatore edilizio e saranno regolare da impegnativa con atto unilaterale trascritto a favore del Comune

i) Con la realizzazione dei parcheggi previsti negli interventi ricadenti nei lotti contrassegnati con IX, XI, XII, per i singoli lotti viene assolto all'obbligo di individuare all'esterno la quota parte di parcheggi privati afferenti all'intervento; in questi lotti, i parcheggi privati da prevedere quale dotazione della struttura, saranno organizzati tutti all'interno della recinzione.

l) Nell'ambito di proprietà comunale, situato in loc. Ravella, tra FNM e t. Ravella, si opera con P.E. convenzionato come indicato nella scheda progetto contrassegnata con la lettera D; col P.E. il Comune acquiserà anche un ambito strategico per standards localizzato in via c.na Emilia.

m) Nell'ambito perimetrato e contrassegnato con XV, in prossimità di FNM e t.Ravella, l'organizzazione del lotto ed i parametri edilizi sono quelli stabiliti con il piano attuativo.

n) Comma aggiunto in accoglimento punto "g" osserv. ASL.
Negli ambiti ad uso produttivo ricadenti nelle fasce di rispetto dei pozzi, saranno osservate le indicazioni della delibera G.R. n. 7/12693 in data 10.04.2003, quelle della parte IV° titolo V°, del D.Lgs. 152/2006 e le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di approvazione della delimitazione dell'area di rispetto del pozzo, prot. 41868/1 in data 15.09.2003 della Provincia di Como, pratica 405; vedasi anche indicazioni art. 26.10 di queste norme.

4I.2. ZONA D2 PRODUTTIVO DI SERVIZIO

Si opera con permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A.

Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, negozi, bar, ristoranti, alberghi, strutture per divertimenti, ritrovi regolati da specifica normativa, uffici pubblici e privati., autorimesse,

autofficine, carrozzerie ove già esistenti, esposizioni, attività artigianali di servizio, magazzino e depisto a servizio di attività, strutture per serre e per la produzione e/o la commercializzazione di fiori, articoli, attrezzi e macchine da giardinaggio, attività di servizio per il lavoro e per la persona.
Le attività non devono creare fumi e odori molesti; viene comunque escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.
Densità fondiaria max: Df = 2.00 mc/mq.
di cui la parte del volume ammissibile utilizzabile per residenza e/o uffici è di mc/mq. 0.40.
Altezza max.: H = 8.50 ml.
Piani fuori terra: = max. 2
Superficie coperta: Rc = 40%
Superficie permeabile: Sp = min. 20%,(si considerano solo superfici non pavimentate)
Distanze dai confini: Dc = 5.00 ml.
tra edifici: De = 10.00 ml.
dal ciglio strada: Ds = come art. 17.6 N.T.A. con minimo m. 5.00, fatte salve le fasce di rispetto
Per la dotazione di parcheggi si farà riferimento a quanto previsto per le specifiche destinazioni; residenza, commercio/direzionale, produttivo; si specifica che bar, ristoranti, ritrovi, negozi, esposizioni, uffici pubblici e privati si considerano attività commerciale, le serre non accessibili al pubblico, nonché magazzini e depositi si considerano attività produttiva.
La verifica dei parcheggi in fabbricati con più funzioni, dovrà coinvolgere l'intero complesso edilizio ed le relative eventuali diverse proprietà.

ART. 42. COMMERCIO (*modifiche introdotte con parere di conformità Provincia)*

In generale si riterranno ammissibili strutture commerciali di vicinato *e medie strutture commerciali* fino a mq. 400 di Slp *di vendita.* Tranne per quanto previsto nelle Schede di Ambito.

Le strutture accessorie non possono superare l'80% della superficie di vendita, fatte salve specifiche norme.

Le caratteristiche della viabilità che interessa il Comune, la morfologia del luogo, la sensibilità paesistica del territorio comunale, l'obiettivo di contenere il consumo del suolo hanno orientato l'Amministrazione Comunale *a contenere la dimensione delle medie strutture ed a* non ammettere l'insediamento di grandi strutture di commercio, né centri commerciali.

Le strutture commerciali, nei limiti ammessi, potranno essere insediate negli ambiti a residenza e produttivo di servizio, previa verifica dell'idoneità degli accessi.

I parametri edilizi faranno riferimento a quanto stabilito per gli specifici ambiti interessati.

Per il commercio vengono anche individuati specifici ambiti in prossimità di via Lambro, i cui interventi sono regolati da apposite schede progetto rispettivamente contrassegnate con A. B, C.

Nell'ambito A si opera con P.E. convenzionato; ~~si prevedono due unità con superficie di vendita non superiore a mq. 400 cadauna.~~ si prevede un una unica unità di vendita (MSV – media struttura di vendita) con Superficie Utile di Vendita max di 1.150 mq.

Nell'ambito B, C, si opera con P.C. (permesso di costruire) subordinato ad atto unilaterale d'obbligo per attuare le indicazioni delle schede progetto di PGT che regolano le modalità d'uso e di riorganizzazione delle strutture commerciali con accessi, parcheggi e pertinenze*; nel comparto contrassegnato con B la superficie di vendita ammessa è di mq. 590,00.*

INTERVENTI E SISTEMAZIONI IN AMBITI AGRICOLI

ART. 43- AREE AGRICOLE

Le aree agricole vengono così individuate:

1- Aree agricole destinate all'agricoltura
2- Aree agricole boscate di valore paesaggistico ed ecologico
3- Aree agricole non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.
4- Aree pertinenziali a fabbricati sparsi in ambiti agricoli.

43.1. MODALITA' DI INTERVENTO GENERALI

L'edificazione è ammessa solo nelle aree destinate all'agricoltura; per le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico vale il principio della trasposizione dell'indice di edificazione loro attribuito negli ambiti ove l'edificazione è ammessa.
Per le aree boscate non è prevista edificazione.

1. Presentazione progetti

I progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

* idrologia superficiale
* vegetazione
* coltivazione
* morfologia
* visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti gli interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) ;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a m. 50,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento

2.Tutele e cautele

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in quanto incompatibili con le finalità delle aree destinate all'agricoltura, i seguenti interventi:

a- realizzare attività produttive non agro-forestali
b- realizzare muove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica;
c- realizzare strutture pubblicitarie fisse;
d- modificare gli elementi paesaggistici identificativi del territorio (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, gelsi e alberi di valore paesistico ed altri elementi identificati dallo strumento urbanistico;
e- aprire nuovi sentieri o strade agro-silvo-pastorali se non di uso pubblico o finalizzate a dare accesso alla edificazione ammessa:

f- chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico, piste ciclopedonali o strade rurali individuate in apposita cartografia dallo strumento urbanistico;

3-Prescrizioni particolari

1- Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo.
2- E' fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.
3- Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

4- Percorsi in ambiti agricoli

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale e rurale è interdetto in tutte le aree agricole al transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (polizia locale, guardie ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola, per quelli dei singoli proprietari, dei residenti, degli ospiti dei residenti e per il servizio di insediamenti e strutture esistenti.

5. Essenze arboree

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:

nome comune	nome scientifico
Acero campestre	acer campestre
Berretto da prete	euonymus europaeus
Biancospino comune	crataegus monogyna
Carpino bianco	carpinus betulus
Ciliegio selvatico	prunus avium
Farnia	quercus robur
Fragola	fragola alnus
Frassino maggiore	fraxinus excelsior
Lantana	viburnum lantana
Melo selvatico	malus sylvestris
Nocciolo comune	corylus avellana
Olmo campestre	ulmus minor
Ontano nero	alnus glutinosa
Pallon di maggio	viburmun opulus
Pioppo bianco	populus alba
Pioppo grigio	populus canescens
Pioppo nero	populus nigra
Prugnolo	prunus spinosa
Rosa canina	rosa canina
Rovere	quercus petraia
Salice bianco	salix alba
Salice grigio	salix cinerea
Salicone	salix caprea
Sambuco nero	sambucus nigra
Sanguinella	corpus sanguinea
Tiglio selvatico	tilia cordata

Castagno	castanea sativa

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica e nelle aree pertinenziali a fabbricati residenziali sparsi in ambiti agricoli sono anche ammesse le seguenti specie:

nome comune	nome scientifico
Gelso bianco	morus alba
Gelso nero	morus nigra
Noce	juglans regia
Pioppo cipressino	populius nigra pyramidalis
Platano comune	platanus hybrida

Nelle singole zone si opera con le indicazioni che seguono:

43.2. AREE AGRICOLE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA (ZONA E1)

1- Queste aree sono destinate all'esercizio dell'attività agricola.
In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, l'insediamento e continuazione dell'attività agricola anche da parte dei proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

2- In queste aree 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'at. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

3- <u>Funzioni ammesse</u>
Sono ammesse le seguenti funzioni:
1. abitazioni per gli agricoltori o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
2. allevamenti zootecnici, salvo i casi di esplicita esclusione diversamente prescritta
3. ricovero attrezzi e macchinari agricoli
4. prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli
5. serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche
6. attività agrituristica e di ristorazione esclusivamente connesse all'attività agrituristica

4- <u>Funzioni escluse</u>
Oltre agli interventi già ritenuti incompatibili, sono escluse le seguenti funzioni:
1. tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
2. cave di sabbia, di ghiaia, di argilla, pietra, marna;
3. allevamenti di cani e cavalli;
4. Uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legate all'attività agricola, nonché alberghi in genere.

Nell'ambito di loc. Castello si escludono nuove stalle.

5. <u>Operatori</u>
Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente

mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al punto 2 del presente articolo;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o 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.

6. Limiti e criteri per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è subordinato:

a- alla presentazione al Comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolale del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo può decadere a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;

b- alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;

c- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

d- per l'impresa agricola, ove il titolare o legale rappresentante non abbia la qualifica di imprenditore agricolo, 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.

Dei requisiti dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
Il Comune rilascia una attestazione relativa alle aree sui cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione in base ai parametri e criteri di seguito indicati nel presente articolo.

7. Criteri e parametri edilizi per la nuova edificazione in aree agricole
   1. Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:
      a- 0.03 metri cubi per metro quadro per le abitazioni ammesse. Nel rispetto del parametro indicato, per ogni azienda agricola è ammessa una sola abitazione di volume massimo mc/mq. 450.
      b-rapporto di copertura:
      * 10% per infrastrutture produttive ed attrezzature agricole
      * 40% per serre fisse.

      Nel caso di utilizzo della trasposizione ammessa per ambiti della stessa azienda situati in aree non boscate di interesse paesaggistico, il rapporto di copertura per costruzioni e strutture non dovrà superare tuttavia il 20% comprendendo in tal caso anche gli edifici residenziali.

      Il rapporto di copertura è riferito alla superficie di proprietà del titolare del permesso di costruire.

      Nel caso di realizzazione di serre fisse e strutture agricole la verifica del rapporto di copertura si verificherà evitandone la sovrapposizione, ovverosia considerando la parte di superficie da ritenersi non asservita da uno dei tipi di intervento (serre o strutture agricole)
   2. altezza massima degli edifici non può superare m. 6.50, misurati in gronda;
   3. distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore a m. 10.00;
   4. distanza minima da confini e ciglio stradale: m. 10.00.

5. Per le stalle, concimaie e gli edifici destinati all'allevamento degli animali, polli, conigli e simili, la distanza minima da insediamenti residenziali, esterni all'azienda e da zone per insediamenti residenziali produttivi e commerciali, deve essere almeno di m. 100.00. La stessa distanza sarà osservata dalle stalle esistenti per nuove residenze e insediamenti produttivi e commerciali (è fatta eccezione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo) (*come aggiunto in accoglimento punto C oss. n. 1)*
   Per la realizzazione di case rurali, pertinenze e stalle si osserveranno le indicazioni del Capitolo 10 del R.L.I.
6. Per serre fisse in costruzione metallica l'altezza massima di gronda non può superare i m. 3.00;
7. Le falde di copertura dei fabbricati dovranno essere a doppia pendenza, con manto in cotto di tegole, coppi, di pendenza adeguata.
8. Le recinzioni saranno ammesse solo per sicurezza e per comprovate necessità nella conduzione del fondo e delle attività connesse all'agricoltura. In ogni caso, al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In generale le recinzioni ammesse saranno di tipo trasparente (area libera/area totale maggiore di 0.8) dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, nella misura minima di m. 0.20 ed avranno altezza massima complessiva m. 1.20.
9. Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura né cordoli o plinti di ancoraggio. Per le serre mobili il rapporto di copertura può raggiungere il 50% dell'area libera non asservita ad altri interventi.

43.3. AREE AGRICOLE NON BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO (ZONA E2)

1. Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della conservazione dell'esistente e della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria attribuito negli ambiti destinati all'agricoltura (ove è consentita l'edificazione)
2. Gli operatori che possiedono i requisiti stabiliti, v. art. 43.2.5, possono realizzare le serre mobili stagionali aventi le caratteristiche definite all'art. 43.2.7.9 osservando il rapporto di copertura del 40%.
3. Non sono consentite recinzioni dei terreni fatte salve quelle costituite da essenze naturali per altezza max. m. 1.20,, senza rete; sono ammesse staccionate di legno di h. max. m. 1.00, costituite da due correnti orizzontali e montanti verticali ad interasse di m. 1.00/2.00. A questi ambiti sono attribuiti i seguenti parametri di edificabilità da trasferire negli ambiti ove l'edificazione è ammessa (aree destinate all'attività agricola)
   * per residenza dell'imprenditore agricolo: mc/mq. 0.006
   * per strutture agricole: mc/mq. 0.01

43.4 AREE AGRICOLE BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO (ZONA E3)

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione fermo restando il principio della conservazione dell'esistente; a questi ambiti non viene attribuita edificabilità da trasferire.
Per le aree boscate è ammessa la manutenzione dei manufatti esistenti e dei boschi nonché il taglio colturale secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti norme forestali e secondo le indicazioni del Piano di indirizzo Forestale della Comunità Montana.
Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

Sono previsti interventi di manutenzione e riqualificazione dei percorsi ad uso agroforestale ed ecologico ambientale
In prossimità del percorso agro-silvo-pastorale che dà continuità verso il bosco a via Sasso del Numero, è localizzato il masso erratico denominato "Sasso Del Numero", di elevate dimensioni ed interesse naturalistico; l'ambito del masso manterrà la sua naturalità ed accessibilità dalla strada agro-silvo-pastorale contigua.

43.5- AREE PERTINEZIALI A FABBRICATI RESIDENZIALI SPARSI IN AMBITI AGRICOLI (ZONA E4)

E' ammessa la manutenzione e ristrutturazione degli edifici nella sagoma e altezze esistenti; non è pertanto previsto il recupero dei sottotetti.
Per eventuali adeguamenti funzionali è ammesso un ampliamento degli edifici esistenti con un incremento volumetrico del 20%.
Per i fabbricati che alla data di adozione del P.G.T. fossero sprovvisti di box si potrà aggiungere all'edificio un corpo di fabbrica per autorimessa in ragione di mq/mc. 10 con massimo di mc. 40; la destinazione a box ammessa in deroga non potrà essere mutata e di ciò si dovrà stipulare una impegnativa unilaterale trascritta.
Le recinzioni saranno di tipo trasparente con rapporto di trasparenza (A.libera/Area totale) maggiore di 80%.
L'altezza massima delle recinzioni sarà di m. 1.50; sono vietate zoccolature di muratura.
Le aree pertinenziali saranno mantenute all'uso agricolo o ad orto; sono ammesse serre mobili nella misura del 40% comprendendo nel calcolo anche gli edifici esistenti.
Non sono previste altre strutture o edificazioni rispetto a quanto sopra specificato
Le essenze arboree ammesse sono quelle indicate all'art. 43.1.5.
Per il fabbricato situato in via Lambro n. 5, individuato in mappa col n. 795, rilevata la criticità ubicazionale per la presenza nelle contiguità di Lambro e SP 40, sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati al I° comma di questo articolo, escludendo qualsiasi ampliamento e la realizzazione di accessori e/o box (comma aggiunto con osserv. n. 5).

INTERVENTI E SISTEMAZIONI PER SERVIZI

ART. 44. AMBITI PER SERVIZI TECNOLOGICI

Le aree per servizi tecnologici di interesse generale sono evidenziate nella tavola delle previsioni di piano. Gli interventi saranno proposti da operatori o Enti che gestiscono il servizio (acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.)

Per quanto possibile, i manufatti ed attrezzature devono essere integrati nell'ambiente e non sono sottoposti ad uno specifico indice volumetrico e di rapporti di copertura.

L'edificazione osserverà tuttavia:

- dal ciglio la distanza minima di m. 5.00;
- dai confini la distanza minima di m. 5.00;
- h. max: m. 4.50.

Per gli altri parametri saranno osservate le indicazioni del codice civile e le norme tecniche e di sicurezza vigenti per il servizio specifico.

Per il servizio di energia elettrica si formulano anche le seguenti indicazioni di

dettaglio:

1. Le cabine *per Enel e manufatti per servizi di rete* possono essere costruite a confine di proprietà *e sul ciglio di strade comunali*, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 3,00*, previa verifica delle condizioni di visibilità e sicurezza*; le costruzioni in lotti attigui mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nei vari ambiti.(*modifiche introdotte con osserv. n. 17)*
2. Nei piani attuativi l'operatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria delle vigenti disposizioni. concordando l'elettrificazione con l'ente gestore.

ART. 45. ZONE PER SERVIZI- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

Queste zone individuano gli spazi per attrezzature pubbliche e collettive; esse di articolano in:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde pubblico;
- aree per parcheggi.

Si opera in conformità alle indicazioni del piano dei servizi. Per le strutture esistenti anche di proprietà di Enti con funzione pubblica o religiosa sono ammessi interventi di manutenzione ed a carattere conservativo ed adeguamento funzionale per le finalità proprie istituzionali.

Negli ambiti esterni al vecchio nucleo le eventuali edificazioni osserveranno i seguenti parametri:

densità fondiaria max.: Df = 2.00 mc/mc.
superficie coperta: Sc = 0.40 mq/mq.
S.l.p. = 0.50 mq/mq.
altezza max: H = 9.50 ml. o esistente
piani fuori terra: = max. 3

Nel palazzo municipale con i servizi esistenti, nella chiesa parrocchiale, S.Rocco ed edicole votive, sono previsti interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale a carattere conservativo.

TITOLO III°
NORME PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.

ART 46. VALUTAZIONI PRELIMINARI PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Nella realizzazione di nuovi insediamenti , al fine di recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni di riscaldamento,

raffrescamento, illuminazione, recupero e contenimento di energia, sarà redatta preliminarmente una relazione descrittiva per la valutazione degli aspetti fisici ed ambientali del sito, delle fonti di energia rinnovabili disponibili, del livello di inquinamento acustico esterno, in conformità delle linee guida provincia di Como per la promozione dello sviluppo sostenibile.

ART. 47. NORME PER L'EDIFICAZIONE AMBIENTALMENTE SOSTENIBILE

Gli interventi edilizi saranno realizzati in conformità alle norme per lo sviluppo sostenibile già definite dal Comune di Castelmarte con il Regolamento Edilizio cui si rimanda.