RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- ADOTTATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail:infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista: Sindaco: Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera n° _____ del _____
Provvedimento di compatibilità con il PTCP n° _____ del _____
Approvato dal C.C. con delibera n° _____ del _____

- NORME PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO -

DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa: 314/GR		allegato: 1

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Febbraio '15	ADOZIONE	LC	LC	LC	0

STUDIOQUATTRO
ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA -LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 4
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE 4
Art.1. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 4
Art.2. CAMPO DI APPLICAZIONE 4
Art.3. DEROGHE 4
Art.4. PREVALENZA 5
Art.5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 5
Art.6. MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE 10
Art.7. AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI 11
Art.8. TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA 12
Art.9. EDIFICABILITÀ 13
Art.10. DESTINAZIONI D'USO 14
Art.11. USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE. 17
Art.12. ATTI E PIANI DI SETTORE; ATTI E PIANI SOVRACOMUNALI DEFINITI PREVALENTI DALLA LEGGE. 18
Art.13. UTILIZZAZIONE DI AREE E DI COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI ATTI DI P.G.T. 19
PARTE II - DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO 20
TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE 20
Art.14. FINALITÀ E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 20
Art.15. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO 20
Art.16. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO 21
Art.17. CRITERI PER LA MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, NEGOZIAZIONE, INCENTIVAZIONE 22
Art.18. RIFERIMENTO A PARAMETRI URBANISTICI 24
Art.19. MONITORAGGIO 24
TITOLO II – NORME GENERALI SUL PAESAGGIO 26
Art.20. SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE 26
Art.21. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI – ELEMENTI DEL PAESAGGIO 26
Art.22. VINCOLI 26
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI 27
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 27
Art.23. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI 27
Art.24. DEFINIZIONE DEI SERVIZI 27
Art.25. CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 28
Art.26. EFFETTI E DURATA DEI VINCOLI 28

Art.27. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ... 29
Art.28. DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI ... 29
Art.29. URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO A LIVELLO COMUNALE ... 30
Art.30. CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ... 31
Art.31. MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE ... 31
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI ... 32
Art.32. ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI ... 32
Art.33. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA 33
TITOLO III - NORME PARTICOLARI ... 34
Art.34. IMPIANTI TECNOLOGICI ... 34
Art.35. LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA ... 34
Art.36. TRANSITORIETÀ DELL'USO DEL SUOLO ... 34
Art.37. RIFERIMENTO A LEGGI ... 34
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE ... 35
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE ... 35
Art.38. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI ... 35
Art.39. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE ... 35
Art.40. SPAZI PER IL PARCHEGGIO ... 36
Art.41. TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE ... 37
Art.42. PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO ... 43
Art.43. PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA e P.A.I. ... 44
Art.44. PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ... 44
Art.45. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA ... 44
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI ... 46
Art.46. AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ... 46
Art.47. NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ... 46
Art.48. NR - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI ... 53
Art.49. AU1 – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ... 56
Art.50. AU2 – AREE ED AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ... 58
Art.51. IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI 60
Art.52. TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE ... 61
Art.53. AG1 - AREE E COMPARTI PRATIVI A CARATTERE AMBIENTALE D'INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO ... 62
Art.54. AG2 - AREE E COMPARTI PRATIVI DI VERSANTE ... 64
Art.55. AG3 - COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE ... 66
Art.56. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "VALLE ALBANO" (PLIS) ... 68

Art.57. ST1 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE 68
Art.58. ST2 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE. 72
Art.59. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 73
Art.60. AREE E FASCE DI RISPETTO 74
TITOLO III NORME GENERALI 77
Art.61. VINCOLO IDROGEOLOGICO 77
Art.62. AUTORIMESSE PRIVATE 77
Art.63. FABBRICATI ACCESSORI 78
Art.64. ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE 78
Art.65. IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI 78
Art.66. ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE 79
Art.67. BARRIERE ARCHITETTONICHE 79
Art.68. INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI 79
Art.69. EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA 79
Art.70. FABBRICATI IN DISFACIMENTO MASÜN 81
Art.71. RIFUGI 82
Art.72. RIPRISTINO DI FABBRICATI CROLLATI O DEMOLITI 83
TITOLO IV DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI 84
Art.73. DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI 84
TITOLO V NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE 86
Art.74. TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO 86
Art.75. IMMOBILI CONDONATI 86
Art.76. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI 86
Art.77. RETI FOGNARIE E SCARICHI DI ACQUE REFLUE 86
Art.78. RIUTILIZZO DELLA ACQUE PIOVANE 87
Art.79. RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI 87
Art.80. MURI DI SOSTEGNO 89

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

a) il documento di piano;
b) il piano dei servizi;
c) il piano delle regole.

Art.2. CAMPO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del P.G.T. oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T.

Art.3. DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga sono esercitabili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.
Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.
Le strutture turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Art.4. PREVALENZA

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.
In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del P.G.T., prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azzonamento del P.G.T., e la mappa catastale, prevale quest'ultima.
Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

Art.5. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:

a) <u>St - Superficie territoriale:</u> è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree

con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

b) Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

c) Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max. di m 1,50, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 3,00 e per una percentuale max del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto almeno per l'80% dello sviluppo con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.

d) Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:

1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
2. Portici di uso privato la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi m 3,50 e una percentuale massima del 25% della superficie coperta: le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;
3. Terrazze e balconi;
4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di m 2,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso;

6. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna e che non abbiano requisiti di abitabilità;
7. Spazi parzialmente interrati (almeno per i 2/3 dell'altezza totale delle pareti perimetrali), che non abbiano requisirti di abitabilità, e con altezza inferiore a m 2,40.
8. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
   - se realizzate in sottosuolo dei fabbricati e/o nelle aree pertinenziali con altezza inferiore a m 2,70;
   - se realizzate al piano terreno dei fabbricati, purché asservite con vincolo pertinenziale alle unità immobiliari, con altezza inferiore a m 2,50;

Nelle superfici di cui sopra rientrano anche le aree di accesso e di manovra dei veicoli.

9. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che presentino altezza media ponderale non superiore a m 2,20 e con rapporto illuminante non inferiore a 1/25.
10. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di m 15,00 e altezza massima di m 2,50.

e) <u>Ut - Indice di utilizzazione territoriale:</u> è il rapporto massimo fra il V o la Slp realizzabile e la St (Ut = V(o Slp)/St); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.

f) <u>Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:</u> è il rapporto fra il V o la Slp realizzabili e la Sf (Uf = V(o Slp)/Sf); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.

g) <u>Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura</u> rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.

h) <u>SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria:</u> comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

i) <u>SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:</u> comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

j) <u>V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante:</u> esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 107 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a) V - Volume: Per i nuovi edifici residenziali, commerciali e terziari è da ricavarsi moltiplicando le superfici (Slp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano con l'eccezione dell'ultimo piano abitabile che si misura all'intradosso della soletta. Per i nuovi edifici produttivi è da ricavarsi moltiplicando la Slp per l'altezza reale misurata al piano d'imposta delle travi di copertura.

   Il volume (V) è il prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole Slp per la corrispondenti altezze reali di interpiano.

   L'altezza reale interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

   Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale ad un solo piano fuori terra e per l'ultimo piano abitabile l'altezza reale di interpiano è misurata per le coperture piane dal pavimento finito all'intradosso delle strutture portanti mentre per le coperture inclinate l'altezza reale di interpiano è misurata, per ogni falda, nel punto medio dell'intradosso delle strutture portanti di copertura.

   Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale multipiano si applicano le norme del primo comma del presente articolo.

   Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

   Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

   Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

   - logge e terrazzo coperti, sporti e balconi;
   - portici e passaggi pubblici e private;
   - volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
   - solaio di copertura.

b) H - Altezza massima: è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota stradale adiacente da cui l'edificio emerge e:

- nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile
- nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura.

Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come al punto precedente, delle pareti che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 30% l'altezza ammessa nell'ambito.

Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza d'ambito deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10 verso monte lungo la parete dell'edificio.

Sono consentite modifiche del piano originario di campagna, al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.

c) Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 6.

d) Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito, che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei nuclei di antica formazione il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.

e) Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

f) Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 40. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Art.6. MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 5.

2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze pertinenti all'immobile realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.

3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 59 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:

- nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,
- m 7,50 per strade di larghezza superiori a m 7,

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

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente articolo, per ampliamento sia in prolungamento che in sopralzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.

Nel caso di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale potrà imporre distanze diverse, in aumento o in diminuzione, da m 5,00 in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dalla sede stradale potrà essere ridotta sino a 0.00 m.

4. Sono consentite distanze dai confini di proprietà - Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

- la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
- gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori fuori terra la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.

5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.

8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.

9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 1,20 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Art.7. AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

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

realizzazione.

2. Le aree di pertinenza degli edifici:

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

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

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

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

Art.8. TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano), da realizzare mediante atto registrato e trascritto; in questo caso la verifica dei i parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.

2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

Art.9. EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti nel PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

4. Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale sono discordanti, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo planimetrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento ed asseverato ai sensi di legge.
Nel computo della superficie lorda di pavimento (Slp) e del volume (V) e della superficie coperta (Sc) devono essere conteggiati con lo stesso criterio anche la superficie lorda di pavimento, il volume e la superficie coperta degli edifici preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.
I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume

sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art.10. DESTINAZIONI D'USO

10.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

10.1.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

10.1.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

10.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili la residenza limitatamente

all'alloggio di servizio.

10.1.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

10.1.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

10.1.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di P.G.T. distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita compresa tra 151 e 400 mq.) e di tipo 2 (superficie di vendita compresa tra 401 e 1500 mq.), le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

10.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.

Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività artigianale di servizio, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ed ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

10.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

10.2-Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del P.G.T. individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività o SCIA individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il

profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che:
a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.
Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Art.11. USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.G.T. ed alle medesime condizioni di cui sopra.
I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa

prevista dal P.G.T..
L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
Gli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati, per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni, per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del P.G.T., a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o dei servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

Art.12. ATTI E PIANI DI SETTORE; ATTI E PIANI SOVRACOMUNALI DEFINITI PREVALENTI DALLA LEGGE.

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 LR n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs n. 285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 LR n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis LR n. 17/2000), sono coordinati con gli atti del P.G.T. e devono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.
I piani territoriali regionale e provinciale nonché i piani di settore sovracomunali prevalgono sulla disciplina del P.G.T. se e secondo quanto in proposito stabilito dalla legge. L'efficacia di eventuali previsioni del P.G.T. non conformi a quelle, prevalenti, di detti piani è subordinata all'intervenuta attuazione dei piani stessi o, se anteriore a detta attuazione, alla scadenza della loro validità.

Art.13. UTILIZZAZIONE DI AREE E DI COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEGLI ATTI DI P.G.T.

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. e che siano in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. o siano inseriti in ambito ST1 e ST2 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.
Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del P.G.T.
Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

a) Se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale e se siano conservati sagoma, sedime, volume e destinazione del fabbricato esistente;
b) Se il contrasto riguardi:
    - le distanze (semprechè siano conservati sagoma e sedime del fabbricato esistente);
    - l'altezza (semprechè la stessa sia contenuta in misura non superiore a m. 1,50 in più rispetto a quella massima eventualmente stabilita dagli atti del P.G.T.);
    - il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 50% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.);
    - l'indice di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un volume e, quindi, un indice che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.).

PARTE II - DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.14. FINALITÀ E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.
Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitative determinando le politiche di intervento.

Art.15. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano e costituito dai seguenti elaborati:
All. A1 – Relazione tecnica
All. A2 – Verifica consumo di suolo –Proposta di modifica della Rete Ecologica

TAV. 1A: Inquadramento geografico Ambito territoriale scala 1:25000
TAV. 2A: Uso del suolo ad orientamento vegetazionale Tav. generale scala 1:10000
TAV. 3A: Stato di fatto e sistema della mobilità scala 1:2000
TAV. 4A: Analisi dei nuclei di antica formazione- Destinazione d'uso scala 1:500
TAV. 5A: Analisi dei nuclei di antica formazione- Stato di conservazione scala 1:500
TAV.6A: Tavola dei vincoli Tav. generale scala 1:10000
TAV 7A: Carta paesistica e rete ecologica
Tav generale scala 1:10000/ 1:35.000/ 1:50.000
TAV. 8Aa: Tavola delle previsioni di piano Tavola generale scala 1:10000
TAV. 8Ab: Tavola delle previsioni di piano Ambiti urbani scala 1:5000/1:2000

Art.16. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il territorio di Garzeno, da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni illustrate nella Relazione Tecnica del Documento di Piano.

Il Documento di Piano individua i seguenti fattori strutturali dell'evoluzione quantitativa del PGT:

- Abitanti esistenti alla data di adozione del PGT n. 811
- Superficie territoriale comunale mq. 28.358.382
- Superficie urbanizzata da PRG e PTCP (ambito non di rete) mq. 472.312
- Superficie urbanizzata scomputata per calcolo ICS mq. 461.661
- % di sup. urbanizzata da PRG e PTCP sulla superficie territoriale scomputata 1,62%
- % del limite ammissibile delle espansioni 6,00%
- Superficie ammissibile delle espansioni per il PGT mq. 27.699
- Superficie di progetto delle espansioni per il PGT mq. 5.921
- Volume teorico stimato per abitante alla data di adozione del PGT mc./ab. 150
- Abitanti aggiuntivi insediabili complessivamente n. 346 di cui:
  - Insediabili nei centri e nuclei di antica formazione n. 96
  - Lotti liberi area AU1 n. 57
  - Lotti liberi area AU2 n. 193
- Volume aggiuntivo derivante dal PGT mc. 149.850 di cui:
  - Insediabili nei centri e nuclei di antica formazione mc. 14.400
  - Lotti liberi area AU1 mc. 8.529
  - Lotti liberi area AU2 mc. 29.079
- Superficie di aree a standard prevista dal PGT mq. 26.340di cui:
  - esistenti mq. 14.352
  - aggiuntive mq. 11.988
- Entità degli spazi per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale alla data di adozione del PGT mq./ab.22,76

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia

formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del P.G.T.
I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non devono comunque eccedere le quantità massime complessive.

Art.17. CRITERI PER LA MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, NEGOZIAZIONE, INCENTIVAZIONE

1. MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

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

2. PEREQUAZIONE

Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

3. NEGOZIAZIONE

Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare l'importo economico da corrispondere all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 8, punto 2, comma e) della L.R. 12/2005, in ragione del vantaggio conseguito dal soggetto attuatore con le previsioni di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

In fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati le obbligazioni negoziali dovranno essere quantificate in ragione della vocazione funzionale riconosciuta alle aree per effetto della loro trasformazione e delle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento. Dette obbligazioni riguardano la realizzazione di opere con priorità per quelle già indicate nella scheda d'intervento e nel caso dovesse risultare capienza economica per ulteriori interventi destinati a migliorare le condizioni dei servizi comunali nell'ambito territoriale d'intervento.

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

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

4. INCENTIVAZIONE

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

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

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

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

Art.18. RIFERIMENTO A PARAMETRI URBANISTICI

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 5 delle presenti Norme.

Art.19. MONITORAGGIO

Il monitoraggio del piano è da effettuarsi nel corso ed a completa attuazione dello stesso per eseguire un controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del P.G.T. e per verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

Ogni 20 mesi, a partire dalla data di efficacia del Documento di Piano, ed al termine dei cinque anni di valenza del Documento di Piano l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive anche alla luce dell'attuazione di adeguamento del sistema delle reti fognarie e del collegamento al depuratore del Comune di Gravedona ed Uniti.

Gli indicatori da adottare per il monitoraggio del P.G.T. di Garzeno sono gli stessi utilizzati per la definizione dello stato di fatto dell'ambiente, come risulta dalla seguente tabella:

Componenti e fattori ambientali	**Indicatori di stato**	**Criteri di attribuzione del punteggio ***
ATMOSFERA	Concentrazione di SO_2	2
	Concentrazione di NO_2 - NO_x	2
	N. superamenti del valore obiettivo per la protezione della salute umana per O_3	2
	AOT40 - valore obiettivo per la protezione della vegetazione per O_3	2
ACQUE SUPERFICIALI	Qualità dell'ecosistema fluviale	2
	% collettamento e depurazione acque reflue	2

USO DEL SUOLO	Superficie aree verdi/Superficie comunale	2
	Superficie aree urbanizzate/Superficie comunale	2
BIODIVERSITA' E PAESAGGIO	Superficie aree protette/Superficie aree a potenziale valenza naturalistica	1
ENERGIA	produzione energetica annua da fonti rinnovabili/consumo medio	1
RIFIUTI	Produzione rifiuti pro-capite/media provinciale	1
	% Raccolta differenziata/obiettivo Piano provinciale	1

*Per l'attribuzione degli specifici punteggi agli indicatori si fa riferimento, ove necessario, ai dati ARPA sulla qualità ambientale.

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T.;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.

Per ogni operazione di accertamento è prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito web del Comune.

TITOLO II – NORME GENERALI SUL PAESAGGIO

Art.20. SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

In attuazione ai contenuti del PTCP si riportano gli indirizzi contenuti nella pianificazione sovraordinata che costituiscono un elemento orientativo della pianificazione comunale.
Si richiamano nelle presenti Disposizioni normative le direttive indicate dalla pianificazione provinciale per gli ambiti del sistema paesistico ambientale, che divengono criteri per le scelte di pianificazione ed indirizzi normativi di riferimento per gli interventi normati dal Piano delle Regole.
In particolare l'art. 41 delle presenti Norme introduce direttive per la pianificazione comunale a cui si fa riferimento nel presente PGT.
I criteri riportati nel citato art. 10 delle NTA del PTCP costituiscono un indirizzo urbanistico e paesaggistico per gli interventi nell'intero territorio comunale, ed una base di criteri a cui deve riferirsi il Piano delle Regole.

Art.21. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI – ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Il Documento di piano identifica nella tavola 7A – Carta paesistica e rete ecologica paesaggio - anche in attuazione agli indirizzi del PTCP, sia elementi costitutivi del paesaggio che una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.
La classificazione, segue le analisi puntuali effettuate nel quadro conoscitivo riportate in relazione e consente di rilevare gli ambiti di maggiore rilevanza paesaggistica nonchè la presenza di situazioni di criticità.
Le presenti disposizioni normative agli artt. 5 e 9, riportano criteri e modalità di intervento che costituiscono un quadro di indirizzi da considerare nella normativa del piano delle regole.

Art.22. VINCOLI

Il Documento di piano riporta nella tavola 6A il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di

valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.
L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.
La precisa individuazione dell'area assoggettata a tutela di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42 del 2004, deve essere accertata sulle fonti originali.

PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.23. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.
La popolazione considerata dal Piano dei Servizi è quella costituita dalla popolazione stabilmente residente, da quelle che il Documento di Piano prevede sarà insediata, e da quella gravitante sul territorio comunale.
Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzatture ed i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.
Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
All. B : Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti
TAV. 1B: Tavola dei servizi esistenti e di progetto Garzeno - Catasco scala 1: 2000

Art.24. DEFINIZIONE DEI SERVIZI

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di

interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Art.25. CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le norme di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole.
Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
Per le zone rappresentate alle diverse scale cartografiche fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, prevalgono le seconde.
Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art.26. EFFETTI E DURATA DEI VINCOLI

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblicazione Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario,

ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Art.27. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli art. 5 e 40 delle presenti Norme.

Art.28. DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI

Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi ed indicate nelle specifiche disposizione di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.
La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di s.l.p.) calcolata sulla base del parametro di 150 mc./abitante.
La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda di pavimento.
La dotazione di aree per le destinazioni di carattere commerciale, terziario ed assimilabile è prevista nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento.
Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola "1B" del Piano dei Servizi (destinazione d'uso standard di progetto e viabilità di progetto).

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Art.29. URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO A LIVELLO COMUNALE

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili all'utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *strade pedonali e veicolari;*
- *spazi di sosta;*
- *spazi di verde attrezzato elementare;*
- *rete fognaria;*
- *rete idrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete di distribuzione del servizio telefonico;*
- *rete di trasmissione dati telematici.*

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *Istruzione:*
  asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.
- *Attività collettive a livello comunale:*
  centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.
- *Attrezzature collettive*
- *Attrezzature collettive religiose.*
- *Verde pubblico:*
  verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.
- *Parcheggi pubblici.*

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

sommariamente alcuni elementi:
- *strade di collegamento della zona*
- *impianti di depurazione*
- *cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica*
- *collettori principali di fognatura*
- *spazi esterni per la sosta*
- *mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari*

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.
Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del P.G.T. nelle località interessate.

Art.30. CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua 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.31. MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei

Servizi.
Le altre destinazione specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.32. ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.
Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati dal Piano dei Servizi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e, ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità, nel sottosuolo n parcheggio nonchè a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente

utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli, ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.
Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.
I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

Art.33. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Piano dei Servizi sulla Tav. 1B ed il Piano delle Regole sulle Tavole 1Ca_1Cb_1Cc individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:
ST1 – Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico generale
ST2 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale

Gli articoli 57 e 58 delle presenti Norme definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art.34. IMPIANTI TECNOLOGICI

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.
I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.
L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Art.35. LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.
L'insediamento di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo all'esterno degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Art.36. TRANSITORIETÀ DELL'USO DEL SUOLO

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T. con le modalità indicate all'art. 13 delle presenti Norme.

Art.37. RIFERIMENTO A LEGGI

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alla legislazione vigente in materia.

PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.38. CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 bis, commi 7 e 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i.
Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
All. C: Relazione tecnica

TAV. 1Ca: Tavola di progetto	Tav. generale	scala	1:10000
TAV. 1Cb: Tavola di progetto	Ambiti urbani	scala	1:5000
TAV. 1Cc: Tavola di progetto	Garzeno - Catasco	scala	1:2000
TAV. 2C: Nuclei di antica formazione -	Gradi di intervento Garzeno	scala	1:500

Art.39. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.
In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.
Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

Art.40. SPAZI PER IL PARCHEGGIO

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

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

Residenza	1 mq ogni 10 mc
Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 8 posti letto
Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 8 posti a sedere
Teatri, cinema, attività sportive	
Culto, aggregazioni	1 posto auto ogni 50 mq di slp
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	1 posto auto ogni 100 mq di slp
Attività direzionale commerciali, banche	1 posto auto ogni 100 mq di slp
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 10 mc

Negli edifici residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto ogni unità immobiliare prevista.

2. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5,00 x 2,50.

3. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

4. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume per le destinazioni produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.

5. I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi di norma all'interno dell'area di pertinenza.

6. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- Non risultino comprese in aree soggette a vincolo preordinato

all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico.

- Non risultino incompatibili con il piano urbano del traffico se esistente, con la tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti.
- Venga vincolato il rapporto di pertinenza con atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

  In questo caso, ai sensi dell'art.1 della L.R. 22/99, i parcheggi possono essere realizzati anche al di fuori del lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

7. Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale:

- nei Nuclei di antica formazione (NAF) e nelle Aree ed ambiti montani connotati dalla presenza di edifice e nuclei rurali (NR) è ammessa la monetizzazione dell'intera dotazione minima prevista dal presente articolo;
- nelle restanti parti del territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, è ammessa la monetizzazione della superficie eccedente la dotazione minima di legge pari a mq. 1 ogni 10 mc.

Art.41. TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

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

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;

- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

1. La rete ecologica provinciale

La rete ecologica provinciale è definita e regolamentata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'edificazione, ai sensi del titolo terzo della L.R. n° 12/2005 è subordinata alle prescrizioni dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Appartengono alla rete ecologica provinciale i seguenti ambiti di P.G.T.:

- AG1 – Aree e comparti prativi di carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato
- AG2 – Aree e comparti prativi di versante
- AG3 – Comparti boscati complementari alle attività agricole
- Tutte le aree esterne al "Tessuto Urbano Consolidato" individuato negli elaborati grafici di progetto del P.G.T..

2. Tutela e sviluppo del verde urbano

a) Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

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

   Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

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

   Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non

comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

c) Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

1. Ambiti strategici/di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
   - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
   - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice Pn.

3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

a) Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
   - mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
   - mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo titolo II.

b) Viene inoltre garantita:
   - perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
   - tutelando e sviluppando il verde;
   - assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

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

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

b) La disciplina per la realizzazione delle "greenways": per la realizzazione dei progetti

si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

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

d) Tracciati guida paesaggistici: per la valorizzazione e la salvaguardia dei tracciati guida "n. 1 – Sentiero Italia" e "n. 14 – via dei Monti Lariani", e degli elementi paesaggistici del contesto, si applicano immediatamente le disposizioni operative degli artt. 26 e 27 del PTR e le seguenti prescrizioni specifiche:
   - tutela e valorizzazione della permanenza e della leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano, salvaguardia della permanenza dei tracciati anche all'interno degli abitati;
   - conservazione dei sedimi mediante pavimentazioni che siano conformi al genere di fruizione prevista, tendendo sempre al recupero delle pavimentazioni originarie garantendo ai percorsi una regolare manutenzione;
   - miglioramento della fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
   - introduzione di una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
   - inibizione o condizionamento del transito di veicoli a motore lungo i tracciati, in particolare nei tratti extra urbani;
   - conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;

- recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;
- inibizione di ogni forma di disordine e degrado (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
- assoluto divieto di realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

5. Prescrizioni di tutela degli ambiti di sensibilità paesistica

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

- Spartiacque con la Val Cavargna
- Alta valle del Torrente Albano
- Massiccio e cima del Monte Bregagno
- Alpeggi e mutate della Valle Albano
- Sentiero dei contrabbandieri
- Chiesa parrocchiale dei SS.Pietro e Paolo/Cimitero
- Sistema dei castagneti di mezza costa
- Antica via delle Genti per il passo S Jorio
- Ponti pedonali della viabilità storica
- "Bocchette" di passo tra i versanti
- Nuclei montani di pendio
- Paesaggi tradizionali dei monti del Lario
- Nuclei dei maggenghi
- Dimore rurali dette Masun
- Ponte delle Seghe
- Corso del Torrente Albano
- Centro storico di Garzeno
- Cima Pianchette
- Monte Tabor
- Pizzo di Gino
- Alta Via del Lario
- Via dei Monti lariani (Sentiero Italia)

6. Valutazione ambientale dei progetti

Una parte del territorio comunale è vincolata ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/2004 , art. 142 (ex legge 431/85) ; gli ambiti posti alla quota superiore ai 1.000 m s.l.m. sono considerati Ambiti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17.1 del Piano Paesistico Regionale; la Tavola dei Vincoli del D.d.P. riporta più dettagliatamente la vincolistica esistente.

I piani attuativi, i programmi integrati di intervento ed i progetti all'interno delle zone di cui all'art. 142 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica e gli stessi
vengono verificati, ai sensi della DGR IX /2727 /2011 dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti.
Tutti i progetti all'esterno delle zone di cui all'art. 142 sono soggetti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 VII 11245/2002.

7. Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele

a) ***Strutture edilizie pertinenti la conduzione dei fondi***:

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

b) ***Abitazioni pertinenti gli esercenti l'attività agricola***:

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

c) ***Interventi nei nuclei di antica formazione***:

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

8. Pannelli solari e fotovoltaici

Dove non puntualmente specificato, per i singoli ambiti, dalle presenti Norme, è consentita la posa in opera, sui tetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., della sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

9. Mitigazione

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, deve intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.
Le preesistenze arboree di una certa consistenza devono essere preservate e, laddove

possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

10. Compensazione ambientale

Sono considerate opere di compensazione ambientale, oltre a quelle previste dalla Legislazione vigente o dai piani sovraordinati, le seguenti tipologie di intervento:

- le opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico-paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della D.G.R. 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dall'art. 45 delle presenti Norme;
- gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate;
- gli interventi volti a migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e alla formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi habitat di naturalità;
- la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
- l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento.

11. Suolo

Qualora l'utilizzo pregresso di aree oggetto di trasformazione ha potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., il Comune deve valutare la necessità di redigere un Piano di Indagine Ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo al fine del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene.

Qualora si manifestassero evidenze in fase di realizzazione, di opere di qualsiasi natura, tali da far presupporre una potenziale contaminazione del suolo e sottosuolo del sito devono essere adottate le procedure di cui alla parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Il Comune, in sede di valutazione di interventi in aree degradate o dismesse determina preventivamente le modalità di intervento secondo le procedure indicate dall'art. 97 bis della L.R. n. 12/2005.

Art.42. PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

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

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle

prescrizioni in esso contenute.

Art.43. PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA e P.A.I.

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.
Nelle aree contrassegnate come ZONA1 e ZONA2 nelle tavole del Piano delle Regole tavv.1Ca/b/c_Tavola di progetto sono esclusivamente consentiti gli interventi e le azioni consentite dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Art.44. PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

Art.45. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

a) **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
b) **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;

c) **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
d) **finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
a) **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
b) **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
c) **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

4. La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

Art.46. AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Per gli ambiti AU1 ed AU2, caratterizzati da prevalente destinazione residenziale, le presenti norme individuano destinazioni, indici e modalità d'intervento consentiti.
Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che dimostri che gli stessi sono essenziali anche per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi è rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Art.47. NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati e sono assimilati alle zone A del decreto interrministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.
I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.
Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
Sono individuati nella tavola di progetto 1 Cc alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio Tavola 2C alla scala 1:500 con cinque diversi gradi di fattibilità.
L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1.000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: - Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività di artigianato di servizio tali da farle considerare insalubri, attività ricettive e terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

3. Unità di intervento

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

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

4. Categorie di Intervento

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulla tavola del Piano delle Regole in scala 1:500 (Tavola 2C), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

4.1. CATEGORIA GL1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27. a – b - c della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

Per tale categoria di edifici, ai sensi dell'art 65 1-quater della LR 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

4.2. CATEGORIA GL2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio , pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6 – possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.
7 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, ai sensi della L.R. 12/2005 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con alterazione della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio.

4.3. CATEGORIA GL3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.
Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.
Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di volume previsto all'art. 48 delle N.T.A. e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1 m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm

(compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio , pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.

3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato.

4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.

5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, ai sensi della L.R. 12/2005 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con alterazione della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio.

4.4. CATEGORIA GL4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi che non presentano particolari valori storico ambientali e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12 , con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista.

2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, di manto di copertura in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio , pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.

3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato.

4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.

5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno secondo la foggia

tradizionale ed in colore naturale.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, ai sensi della L.R. 12/2005 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con alterazione della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio.
7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari.
Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

4.5. CATEGORIA GL5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poichè aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.
Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria GL4 del presente articolo; gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 48 delle presenti norme.
La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura esistente.
Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, ai sensi della L.R. 12/2005 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con alterazione della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio.

5. Modifica del grado d'intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di grado diverso rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.
La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzi i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

6. Indirizzi di tutela

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

1. Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
2. L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
3. Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziati.
4. L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
5. Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

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

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

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

1. Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
2. Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli

apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

3. Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
4. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziati.

   Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.

   Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
5. In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

7. Parametri edificatori

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

a. **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico- artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno.

b. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

È consentito, con l'esclusione degli edifici classificati nel grado d'intervento GL1, l'innalzamento, negli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005, della linea di gronda nella misura massima di cm 150 per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici (adeguamento statico e coibentazione della struttura di copertura) anche in funzione del cambio di destinazione d'uso dei sottostanti vani purché venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi architettonici e compositivi del progetto (gronde, fasce

marcapiano, rapporti dimensionali) anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

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

8. Piani di recupero vigenti

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

Art.48. NR - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI

1. Caratteri generali

Comprende le parti del territorio interessate da nuclei rurali montani di antica formazione che rivestono carattere di particolare testimonianza storico architettonico ed ambientale per la loro origine agricola di montagna.

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 – tutti i nuclei rurali di cui al presente articolo, sono stati individuate come zone di recupero e sono assimilati alle zone A del decreto interrministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

2. Destinazioni d'uso

Principale: - Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività di artigianato di servizio tali da farle considerare insalubri, attività ricettive e terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

3. Modalità d'intervento

a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti ed il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/2005.

b. Mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo sono consentite opere di:

- demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di particolari e documentati valori storico-ambientali e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
- ampliamento "una tantum" ,una sola volta, nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 20.000, con un incremento massimo di mc 120 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. E' consentito comunque, sempre ed una sola volta, un ampliamento minimo di mc 45 indipendentemente dal volume esistente. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

4. Indirizzi di tutela

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

1. Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
2. L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
3. Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziati.
4. Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, gli eventuali abbaini devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
5. Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.
Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

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

1. Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
2. Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
3. Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo.

5. Parametri edificatori

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

a. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

È consentito l'innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm 150 per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici (adeguamento statico e coibentazione della struttura di copertura) anche in funzione del cambio di destinazione d'uso dei sottostanti vani purché venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi architettonici e compositivi del progetto (gronde, fasce marcapiano, rapporti dimensionali) anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

b. **Dss, Dsc, Dsv -** distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale

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

6. Prescrizioni particolari

a) I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
b) Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
c) In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
d) Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 40 della presente normativa.

Art.49. AU1 – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

Principale: - Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice o convenzionato.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,90**

mc/mq si applicano i seguenti parametri:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.
H Altezza massima pari all'esistente.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m 5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 1 0% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,90 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 250.
H Altezza massima pari all'esistente.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m 5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.
Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 300.
H Altezza massima pari all'esistente.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come dai precedenti art. 5 e 6.
Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m

10,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

d. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di **1,00** mc/mq.
H Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie del lotto.

Art.50. AU2 – AREE ED AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

2. Destinazioni d'uso
Principale: - Residenziale
Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

3. Modalità d'intervento
Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice o convenzionato.

4. Parametri edificatori
a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,90 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =

k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 160.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m 5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.

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

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,90 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 200.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m 5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 240.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

d. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle

presenti norme e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di **0,80** mc/mq.

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

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dai precedenti art. 5 e 6.

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

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

Art.51. IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI

1. Caratteri generali

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

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

2. Destinazioni d'uso

Principale: - attività del settore industriale ed artigianale.

Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del DLgs 334/99, del DLgs n. 238/05 e s.m.i. e del DL LL.PP. 09/05/2001 o classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie – DM 05/09/1994.

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%.

H Altezza massima di m 8,00.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

5. Prescrizioni particolari

a) Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.
b) In corrispondenza del confine con altre zone residenziali deve essere costituita una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
c) Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
d) Per gli edifici esistenti, nel caso in cui l'indice di utilizzazione fondiaria e/o il rapporto di copertura siano saturi, è consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, del 20% della superficie lorda di pavimento e/o del rapporto di copertura.

Art.52. TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati da un edificato esistente da recuperare ed ampliare, a destinazione turistico ricettiva.

2. Destinazioni d'uso

Principale: - attività ricettive.
Complementare o accessoria o compatibile per l'attività alberghiera: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività e attrezzature e servizi pubblici esclusivamente ricettivo di carattere sanitario e socio-assistenziale.
Complementare o accessoria o compatibile per le attività non alberghiere: Residenza, attività di artigianato di servizio, terziarie e commerciali limitatamente a esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande e negozi di vicinato, attrezzature e

servizi pubblici.

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: per gli edifici esistenti è consentito un ampliamento pari al 10% del volume esistente calcolato vuoto per pieno

H Altezza massima pari all'esistente

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

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

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

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 5% della superficie del lotto.

Art.53. AG1 - AREE E COMPARTI PRATIVI A CARATTERE AMBIENTALE D'INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi di interposizione comprendono le parti del territorio agrario sia di contiguità al consolidato urbano che di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e
del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **agricola**

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenza dell'imprenditore agricolo solo se eseguita contestualmente all'attività agricola principale, con esplicita esclusione della edificazione a esclusiva destinazione residenziale.

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice

civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.
La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali, di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Modalità d'intervento

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

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a) Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,01 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
   - 0,03 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
c) Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 5,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 10,00.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
Dsp Distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

5. Prescrizioni particolari

a) In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari;
b) Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
c) E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Art.54. AG2 - AREE E COMPARTI PRATIVI DI VERSANTE

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi comprendono le parti del territorio agrario di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.
Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **agricola**

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenza dell'imprenditore agricolo.

3. Modalità d'intervento

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

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a) Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,01 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
   - 0,03 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.

b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c) Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 5,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 10,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati

per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

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

5. Prescrizioni particolari

a) In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari;
b) Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
c) E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Art.55. AG3 - COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

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

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

2. Destinazione d'uso

Principale: **– Agricola**

3. Modalità di intervento

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

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

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

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a) Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno;

b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro- vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c) Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

5. Prescrizioni particolari

a) Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
b) Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
c) È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
d) Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
e) In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi,

computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

f) Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

g) E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Art.56. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "VALLE ALBANO" (PLIS)

La tavola "8Aa_TavolaDellePrevisioni" del Documento di Piano riporta l'ambito interessato dalla proposta di ampliamento, sul Comune di Garzeno, del PLIS Valle Albano coincidente con la porzione di territorio comunale all'interno l'oasi faunistica Valle Albano.

Con specifico provvedimento il Comune avvia il procedimento per l'ampliamento del PLIS presso gli uffici competenti della Provincia di Como.

Fino all'approvazione dell'ampliamento si applicano, all'interno dell'ambito individuato nel Documento di Piano, le disposizioni e le norme di salvaguardia del PLIS vigente.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e di recupero funzionale.

La perimetrazione dell'ampliamento non ha valenza giuridica, l'esatta perimetrazione è da definirsi in sede di istituzione del PLIS.

Art.57. ST1 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

1. Caratteri generali

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

Queste aree si suddividono in:

a) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi

di città residenziali;

b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
   1. insediamenti industriali ed artigianali;
   2. insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;

c) aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.
Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.
La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al **Piano dei servizi**, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

a) Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
   I. <u>Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:</u>

Ia strutture per l'istruzione;
Ib strutture per la cultura;
Ic strutture per lo spettacolo;
Id strutture sanitarie;

Ie strutture assistenziali;
If strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza; Ig strutture di aggregazione e partecipazione;
Ih strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - <u>Aree per le strutture per l'istruzione</u>
I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.
L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi

comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

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

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.
L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

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

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.
I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.
I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

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

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.
I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:
Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq
H Altezza massima di m 6,50
Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%
L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici
Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.
I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.
L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.
Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

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

Art.58. ST2 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, a destinate allo svolgimento si servizi di interesse generale, quali le aree e le struttura per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

I. Strutture per l'esercizio del culto

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

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

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

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo realizzabili per iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Art.59. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

a) Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti conformemente al Codice della Strada Dlgs. 285/92, presenti nel territorio comunale sono appartenenti seguenti categorie:
   - strade extraurbane secondarie strada provinciale (classe C)
   - strade locali (classe F)

b) Le caratteristiche geometriche sono:
   - per le strade in essere quelle esistenti;
   - per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

2. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto sono definite nelle loro dimensioni dagli art, 26/ 27/28 del DPR 495/92, e comprendono le aree adiacenti alla carreggiata:

a) su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:
   - parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
   - distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
   - cabine di distribuzione elettrica;
   - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
   - reti idriche, reti fognanti;
   - canalizzazioni irrigue;
   - pozzi;
   - metanodotti, gasdotti, ecc.;
   - recinzioni;
   - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

b) Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

c) Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della **rete ecologica provinciale**, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.

d) Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizione integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

- All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.
  L'amministrazione comunale potrà comunque imporre distanze diverse in aumento o in diminuzione.
- Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
  - 30 m per le strade di tipo C
  - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
  - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.

e) Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.
   La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

Art.60. AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

a) Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 59.
b) Gli interventi ricadenti nella **fascia di salvaguardia dell'elettrodotto** (distanze di prima approssimazione - dpa) devono essere sottoposti all'Ente gestore ai fini del calcolo mirato della distanza dal suolo del conduttore in corrispondenza dell'area edificabile.

c) Nella **fascia di pertinenza stazioni radio base (SRB) / impianti TV** è prevista una fascia di salvaguardia di profondità di m 200 nella quale è richiesta, per gli interventi di realizzazione di strutture con permanenza di persone, una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003).

d) Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile,** ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

1. Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
   - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
   - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
   - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
   - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
   - aree cimiteriali;
   - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
   - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
   - gestione di rifiuti;
   - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
   - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   - pozzi perdenti;
   - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

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

2. La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

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

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

3. Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

e) Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

- interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
- parcheggi scoperti pubblici e privati conteggiabili anche come dotazione di standard;
- attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- chioschi di servizio cimiteriale;
- strade al sevizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.

f) Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità lungo una fascia tampone come indicato con apposito simbolo grafico nella Tavola del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, all'interno della quale sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti sino alla ristrutturazione edilizia, senza creare ostacoli di occlusione o intrusione rispetto al bene culturale.

TITOLO III NORME GENERALI

Art.61. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti.
Le tavole di progetto 1Ca – 1Cb – 1Cc e la Tavola dei Vincoli 6A, riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo del 31.12.35.

Art.62. AUTORIMESSE PRIVATE

È consentita la costruzione di ricoveri per autovetture al sevizio di costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di adozione del PGT, con altezza massima all'intradosso della copertura di m 2,50, senza considerare eventuali controsoffittature, o con altezza media di m 2,50 nel caso di solaio inclinato, edificati anche a confine con convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale. Detti ricoveri, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla concorrenza di mq 1 ogni 10 mc di volume dell'edificio al quale il ricovero risulta annesso e comunque, in qualsiasi caso, sino ad una superficie netta minima di mq 18.
Lungo le strade locali (classe F codice della strada) ne è consentita la realizzazione anche in deroga al limite di distanza dal ciglio stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m 3,00, a condizione che l'accesso sia perpendicolare alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra. Nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche dell'arretramento minimo prescritto dal ciglio strada, esso potrà essere ridotto fino a non meno di m 1,50.
Per le distanze minime dai fabbricati confinanti si applicano le norme del Codice Civile.

Art.63. FABBRICATI ACCESSORI

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale e la distanza minima dai fabbricati confinanti di mt. 10 e dai fabbricati della stessa proprietà quella prevista dal Codice Civile oppure in aderenza.
I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. 2,70 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.
Per le distanze minime dai fabbricato confinanti si applicano le norme del Codice Civile.
I fabbricati accessori devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale e caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nel sito.
E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera o materiali incongruenti con il sito.
Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del P.G.T., realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima interna misurata con i criteri del precedente comma 2.
I fabbricati ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza dalle presenti norme, e devono in ogni caso essere rispettate, nel caso di modifica o spostamento del sedime, le distanze minime tra fabbricati previste dal Codice Civile.

Art.64. ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE

La realizzazione delle attrezzature per le reti di distribuzione sono soggette a permesso di costruire.

Art.65. IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Art.66. ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE

Il titolo abilitativo necessario per la realizzazione di attrezzature per le reti di distribuzione è quello stabilito dalla legge.

Art.67. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n.62/89, del D.M. n.236/89 e della legge regionale n.6/89.
Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal D.P.R. n. 384/78.

Art.68. INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale, con esclusione:

- degli edifici classificati nella categoria GL1 dell'ambito NAF – Nuclei di Antica Formazione.
- degli edifici ricadenti nei tessuti ST1, ST2, IA, TR, AG1, AG2, AG3 esclusi i fabbricati esistenti con destinazione non agricola di cui all'art. 69 delle presenti Norme.
- degli edifici monumentali e manufatti isolati, comprese le Masun, con peculiarità storico-tipologiche individuati sulle tavv.1Ca/b/c_Tavola di progetto.
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4 ed in tutte le zone del P.A.I.

Art.69. EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Caratteri generali

Comprende le parti del territorio agricolo interessate da singoli edifici.
Si tratta degli edifici e relative pertinenze ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura non adibiti ad usi agricoli, comprese le aree strettamente pertinenti.

2. Destinazioni d'uso

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

3. Modalità d'intervento

a) Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento o il non mantenimento della sagoma esterna; per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente
   - integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito e con diversa sagoma esclusi per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per i quali gli interventi integrale sostituzione edilizia sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

b) Mediante interventi edilizi diretti sono consentite opere di:
   - ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 30.000, con un incremento massimo di mc 150 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. E' comunque consentito, sempre e solo una volta, un ampliamento minimo di mc 50 indipendentemente dal volume esistente. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali. Le distanze minime tra gli edifici, per gli interventi di ampliamento, sono quelle stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

4. Prescrizioni particolari

a) Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico

tipico dell'architettura agricola locale.

b) I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
c) Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
d) In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
e) Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 40 della presente normativa.

Art.70. FABBRICATI IN DISFACIMENTO MASÜN

I fabbricati identificati nelle tavole di progetto del Piano delle regole come "MASÜN", con apposita simbologia [M] , presentano caratteristiche di particolare interesse tipologiche ed architettoniche, costituite da uno zoccolo in pietra e soprastanti timpani in elevazione in legno a forte pendenza, un tempo utilizzati come stalle nel piano seminterrato e fienile nel sottotetto.

Per questi fabbricati sono ammessi interventi di recupero funzionale con cambio di destinazione d'uso in residenziale, mantenendo le caratteristiche materiche e la tipologia originaria; a tal fine i requisiti igienico sanitari possono essere derogati con lo scopo di non alterare l'impianto originario.

E' ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 5.000, con un incremento massimo di mc. 100 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali. Le distanze minime tra gli edifici, per gli interventi di ampliamento, sono quelle stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

L'ampliamento è consentito esclusivamente sul lato a monte dell'edificio e solo a seguito di comprovata impossibilità nel rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 837 del Codice Civile è ammesso l'ampliamento verso valle.

Gli interventi devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico conservando le matrici storiche dell'impianto edilizio.

L'intervento nel suo insieme deve conservare un complesso organico e coerente con l'esistente e, mantenere la lettura del linguaggio stilistico – architettonico originario.

Per gli interventi su immobili presenti in ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica nella progettazione ci si deve rifare alle disposizioni ed ai criteri emanati dalla Regione Lombardia, Dgr. 22 dicembre 2011 n. IX/2727, nonché alle indicazioni e prescrizioni in merito dettate dal Titolo III del PTR, dal PTCP e dal PGT.
Per gli interventi in immobili presenti in ambiti non assoggettati a specifica tutela paesaggistica è obbligatorio l'esame paesistico del progetto ed il relativo giudizio di impatto paesistico secondo le linee guida della Dgr. N. 7/11045 del 8 novembre 2002; il livello di impatto paesistico del progetto è predeterminato in impatto paesistico sopra soglia di tolleranza.
I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 40 della presente normativa.

Art.71. RIFUGI

Per i rifugi alpini esistenti, individuati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole con apposita simbologia [R]sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con una volumetria aggiuntiva massima peri al 10% del volume esistente, per interventi connessi con esigenze di adeguamento tecnologico, funzionale e igienico sanitario.
Gli interventi devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico conservando le matrici storiche dell'impianto edilizio.
L'intervento nel suo insieme deve conservare un complesso organico e coerente con l'esistente e ,mantenere la lettura del linguaggio stilistico – architettonico originario.
Le arre di cantiere andranno individuate nelle immediate prossimità degli edifici esistenti, integralmente e celermente ripristinate al termine dei lavori.
Il trasporto dei materiali andrà compiuto preferibilmente mediante elicottero, escludendo la costruzione di nuove piste di accesso.

Art.72. RIPRISTINO DI FABBRICATI CROLLATI O DEMOLITI

I fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti esistenti nelle aree ed ambiti NAF e NR e in tutti gli altri ambiti a prevalente destinazione agricola, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e l'inserimento in mappa alla data di adozione del PGT, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta con documentazione fotografica la ricostruzione nelle misure originali dei fabbricati;
- qualora non fosse possibile ritrovare documentazione esistente che consente una ricostruzione storica delle caratteristiche del fabbricato, si potrà ricostruire sul sedime originale un massimo di due piani fuori terra, di cui il piano primo mansardato;
- sarà consentito un incremento del sedime per adeguamenti igienico-tecnologici massimo del 10%;
- per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi di ripristino degli edifici crollati o demoliti sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- per gli interventi su immobili insistenti in ambito non assoggettato a specifica tutela paesaggistica è obbligatorio l'esame paesistico del progetto ed il relativo giudizio di impatto paesistico secondo le linee guida della Dgr. N. 7/11045 del 8 novembre 2002.
- la nuova edificazione deve ispirarsi ad un linguaggio stilistico–architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano, prevedendo le murature esterne in pietra a vista, i serramenti in legno di foggia tradizionale, la copertura del tetto in tegole di laterizio o in pietra.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 40 della presente normativa.

TITOLO IV DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art.73. DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Le presenti Norme assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il P.G.T. ammette la possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.
Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento ad uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.
La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, con i corrispondenti corselli di manovra).
La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della s.l.p. (art. 5 delle presenti Norme); in tali esercizi possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.
Le tipologie delle attività di commercio sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 150
- Media struttura di vendita:
    - superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 400 (tipo 1)
    - superficie di vendita compresa tra mq. 401 e mq. 1500 (tipo 2)
- Centri commerciali naturali: non è considerato «struttura di vendita organizzata in forma unitaria» (centri commerciali) l'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio affacciate su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano invece come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Dove è consentito l'insediamento di una tipologia, è sempre ammessa la tipologia con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle presenti Norme.
In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema

infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno degli ambiti NAF e NR è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Le procedure autorizzative per l'insediamento delle attività commerciali e l'eventuale correlazione con il procedimento edilizio sono quelle di legge.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

Le funzioni commerciali, operanti alla data di adozione del presente P.G.T., vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale di quelli esistenti all'interno dell'ambito NAF non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione e nel rispetto degli indicatori di tutela indicati all'articolo dell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno degli ambiti AU1 e AU2 sono consentiti sino alle medie strutture di vendita di tipo 1 e solamente nel rispetto dei criteri progettuali per la sostenibilità paesistica riportati nelle presenti Norme all'articolo 41.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato al fine di preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando una eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o totale sua monetizzazione, è definita dalle norme di Piano dei Servizi.

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovralocale.

TITOLO V NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

Art.74. TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.
Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

Art.75. IMMOBILI CONDONATI

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

Art.76. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Restano fatti salvi:

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

Art.77. RETI FOGNARIE E SCARICHI DI ACQUE REFLUE

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree di nuova espansione, non servite da pubblica fognatura, sono subordinati alla previsione di un loro allacciamento alla rete fognaria collegata all'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti o alla realizzazione di sistemi di scarico delle acque reflue domestiche nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente; tale norma è estesa anche agli interventi edilizi sugli edifici esistenti.
Gli interventi in aree non raggiunte da reti fognarie necessitano dell'attivazione di scarichi nell'ambiente la cui fattibilità è strettamente limitata ai casi dettati del Regolamento Regionale n. 3/2006.
Nelle aree non servite da fognatura tutti gli insediamenti, anche già esistenti, sono

soggetti all'obbligo di regolarizzazione degli scarichi.
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, del volume annuo e delle 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.

Ai fini della riduzione dell'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenanti i criteri di riferimento ai fini della programmazione e della progettazione delle reti fognarie sono quelli indicati dall'art. 44 e dall'appendice G della D.G.R. 29 marzo 2006 n. 8/2244.

Art.78. RIUTILIZZO DELLA ACQUE PIOVANE

Negli interventi di nuove costruzioni e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, nei casi previsti dal R.R. 24 marzo 2006 n. 2 necessita prevedere, in sede di progetto, il riutilizzo delle acque meteoriche.

Art.79. RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

a) Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml. 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale, quando lo stesso svolge funzioni di muro di contenimento per terreni con pendenza naturale.
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml. 1.50 oltre allo zoccolo in muratura con paramenti a vista in pietra locale che non deve superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non deve avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml. 2.50.

b) Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

- Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato ad uso abitazione del conduttore di cui la stessa costituisce pertinenza.

  La residua parte della proprietà è delimitabile con recinzioni, permeabili alla fauna minore, in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

  Nelle zone boschive e negli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico sono ammesse unicamente staccionate, permeabili al passaggio della fauna minore, in legno di foggia tradizionale o recinzione di carattere esclusivamente provvisorio per il pascolo del bestiame.

  Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

c) Aree per attrezzature di interesse comune:

- Le recinzioni da realizzare in queste aree devono essere coerenti e consone con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzatura presenti sulle aree di loro pertinenza.

d) Norme generali per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato:

- Lungo le strade comunali (classe F codice della strada ed art. 59 delle presenti Norme) è consentita la realizzazione di cancelli carrai, anche in deroga al limite di distanza dal confine stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m. 3,00 a condizione che lo stesso venga posto in opera parallelamente alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra; nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche l'arretramento minimo prescritto dal confine stradale può essere ulteriormente ridotto fino a non meno di m. 1,50; nel caso di accesso carraio parallelo alla strada prevalentemente veicolare è consentita la realizzazione dei cancelli carrai, perpendicolarmente alla strada, posati anche sul confine stradale a condizione che venga creata un'adeguato spazio di avvicinamento e manovra.
- Lo zoccolo delle recinzioni in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna, deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.
- Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera i m. 2,50 è da prevedersi opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

- Le nuove recinzioni prospicienti sentieri pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 0,75 dall'asse della strada; qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati del sentiero, la nuova deve comunque garantire che la larghezza minima del sentiero pedonale è pari a m. 1,50.
- Per le richieste di titoli abilitativi in presenza di aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, devono essere previsti gli arretramenti adeguati alla natura ed alla tipologia della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti per consentire idoneo calibro di passaggio.

Art.80. MURI DI SOSTEGNO

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, di altezza massima m. 2,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.
Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 2,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.
E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.