

COMUNE DI LAINO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
legge regionale 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI
PIANO DELLE REGOLE
norme tecniche di attuazione

allegato C

Sindaco Cipriano Soldati

Segretario generale Guglielmina Caretto

Ufficio tecnico Federico Brenta

Progettista Marco Ortalli
 Marco Balzarotti
 Alessia Dolcini
 Margherita Mojoli

Piano geologico Raffaele Boninsegni

V.A.S. Fabio Montagna

SETTEMBRE 2010

COMUNE DI LAINO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
legge regionale 12/2005
DOCUMENTO DI PIANO
norme tecniche di attuazione

allegato C.1

Sindaco Cipriano Soldati

Segretario generale Guglielmina Caretto

Ufficio tecnico Federico Brenta

Progettista Marco Ortalli
 Marco Balzarotti
 Alessia Dolcini
 Margherita Mojoli

Piano geologico Raffaele Boninsegni

V.A.S. Fabio Montagna

SETTEMBRE 2010

Indice

Introduzione - Norme relative al Documento di Piano

Art. 1 – Finalità del Documento di Piano

Art. 2 – Definizioni e parametri urbanistici/ edilizi per gli ambiti di trasformazione

Art. 3 – Disposizioni generali per l'attuazione della pianificazione

Allegato 1. Quadro previsioni investimento economico

Introduzione

Norme relative al Documento di Piano

La nuova Legge Regionale e le successive specificazioni contenute nel documento “Modalità per la pianificazione regionale” mettono in evidenza come anche lo stesso Documento di Piano necessiti di una componente normativa relativamente alla determinazione degli obiettivi di sviluppo del PGT e attraverso la rappresentazione grafica degli ambiti di trasformazione.

La normativa del Documento di Piano è divisa in articoli e conterrà, nella veste definitiva, l'Allegato 1 (Obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT).

Art. 1 - Finalità del Documento di Piano

La finalità del Documento di Piano è fornire gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. e l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione, definendone i relativi criteri generali di intervento, nel rispetto dell'ambiente e nella tutela paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e geologica.

Art. 2 – Definizioni e parametri urbanistici/ edilizi per gli ambiti di trasformazione

Altezza degli edifici

E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in m. Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- terreno naturale;
- terreno sistemato;
- marciapiede stradale;

e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più elevato; nel caso invece il sottotetto risulti con requisiti di agibilità l'altezza massima viene misurata all'imposta della gronda del tetto col muro perimetrale del fabbricato;
- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo tetto e parte più alta del parapetto di gronda o coronamento).

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intera facciata, o dell'elemento di maggiore altezza nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza.

I volumi tecnici possono emergere dalla copertura (salvo prescrizione contraria riportata nelle norme specifiche di ambito) purchè siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico.

Area edificabile o fondiaria

L'area edificabile, misurata in mq, è la pertinenza dell'intervento edilizio cui si applica l'indice di sfruttamento per definire l'entità, la posizione e le caratteristiche dell'edificazione proposta. L'area edificabile è ottenuta dall'area totale del lotto interessato dall'intervento detratte:

- le porzioni destinate a strade pubbliche, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di interesse pubblico, a verde pubblico, a verde privato vincolato in cessione contestualmente all'approvazione dei Piani Attuativi relativi; le fasce di rispetto stradale non sono edificabili, ma concorrono al calcolo della capacità edificatoria;
- le quote pertinenti ad edifici esistenti sull'area considerata che si intendono mantenere.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. dovranno essere computati, nella SIp, nell'applicazione dell'Indice di sfruttamento previsto nella tavola PR01 e per i quali parametri specifici si rimanda alle presenti NTA.

Nei casi dove è concesso intervento edilizio con demolizione seguita da ricostruzione è previsto il totale rispetto dei parametri evidenziati nelle presenti NTA del PGT approvato, senza possibilità di recupero dei parametri utilizzati prima dell'intervento di demolizione.

Area territoriale

L'area territoriale è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT. E' comprensiva dell'area fondiaria destinata all'edificazione vera e propria e di quelle necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.

Arretramento delle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale, ammessa tra il perimetro della superficie coperta e il confine stradale, come definito dall'art. 3 del D.Lgs 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro eventuale mancata indicazione nelle Tavole del Piano delle Regole e salvo diverse specifiche modifiche concordate con la Pubblica Amministrazione in fase di approvazione del Piano Attuativo sono così definite:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per le strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per le strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Costruzioni accessorie

Sono quei manufatti destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale esistente (come ad es. box auto, locali per deposito attrezzi e similari). I fabbricati accessori non possono essere abitati o utilizzati per altri usi principali (attività residenziali, produttive, commerciali, terziarie, ...). I predetti fabbricati accessori possono essere realizzati solo negli ambiti residenziale, residenziale/ artigianale misto, artigianale/ produttivo e non sono computati nella verifica dei parametri urbanistici-edilizi, nel senso che si intendono realizzabili anche oltre i parametri edilizi espressi per i singoli ambiti.

Per motivi di ordine tipologico, storico, culturale, ai sensi della normativa riguardante i beni culturali e ambientali, i fabbricati accessori devono integrarsi con la tipologia del fabbricato principale, si potrà inoltre prescrivere che i predetti fabbricati accessori siano integrati nell'edificio principale, oppure, in caso di elevata compromissione del bene tutelato, completamente interrati.

I nuovi accessori devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima interna 2,40 m (misurata all'intradosso del piano di copertura)
- altezza massima di copertura 3,00 m (misurata al colmo del piano di copertura)
- altezza massima a confine 3,00 m (misurata al colmo del piano di copertura).

I fabbricati accessori potranno essere realizzati a confine ma, in ogni caso, conformemente a quanto dispone il Codice Civile. Nel caso in cui, vi siano terreni a diversi livelli, relativamente al tratto in aderenza, non si potrà superare il parametro dell'altezza massima di copertura di 3,00 m misurato immediatamente al di là del confine, dal piano di campagna del terreno più basso.

La contiguità è sempre ammessa con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.

Le costruzioni accessorie non sono considerate, ai fini della verifica del parametro relativo ai distacchi fra fabbricati, fissato per l'ambito, fermo restando l'obbligo del rispetto del Codice Civile.

La distanza dagli edifici sia realizzati sullo stesso lotto che su proprietà diverse non potrà essere inferiore a 3,00 m salvo i casi di contiguità e di defilamento quest'ultimo applicabile solo se riferito ad edifici della stessa proprietà.

La superficie coperta al netto di gronde o sporgenze con aggetto non superiore a 60 cm non dovrà superare il 10% della superficie scoperta dell'intero lotto (con un massimo di 50,00 mq).

Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale a raggio, tra il perimetro della superficie coperta ed i confini di proprietà, ed è fissata in metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m o riducibile a 0,00 m attraverso stipula di convenzione tra i confinanti interessati.

Distanza degli edifici

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale a raggio, tra i perimetri delle superfici coperte di due fabbricati; se non uniti o in aderenza gli edifici di progetto dovranno distare della misura pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m in presenza di fronti finestrati. Quanto detto si ritiene valido anche nell'eventuale progettazione del recupero di sottotetti esistenti a fini abitativi.

Indice di sfruttamento

Definisce il volume massimo, edificabile per metro quadro di superficie interessata dall'intervento. Viene espresso in mc/ mq.

Piani fuori terra

Indica il numero totale di piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tenere conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a 1,00 m, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

Rapporto di copertura

E' il valore del rapporto fra la superficie coperta da edifici e la superficie edificabile corrispondente, espressa in percentuale.

Superficie Lorda di Pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento è la somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali e divisorie interne e con le esclusioni di seguito riportate.

Per i fabbricati residenziali:

- sottotetti e/o parti di sottotetto non aventi requisiti di agibilità (radice misurata dalla quota del pavimento del sottotetto nel punto più basso inferiore a 40 cm e colmo inferiore a 240 cm);
- logge rientranti non più di 1,50 m (in caso di maggiori dimensioni verrà considerata la sola parte eccedente 1,50 m);
- porticati e androni assoggettati a servitù di uso pubblico;
- vani scala e vani ascensore solo se comuni a più di n° 2 unità abitative e purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; la superficie sarà valutata con riferimento alla mezzeria delle murature perimetrali;

- cantine aventi altezza netta inferiore a 2,50 m interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di 1,50 m all'intradosso della soletta di copertura;
- autorimesse inserite nel corpo di fabbrica principale e/o totalmente interrato; quando realizzate all'esterno del corpo di fabbrica e fuori terra, anche in aderenza, costituisce SIp la quota parte eccedente la quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolata sul totale della SIp destinata ad autorimessa;
- superfici strettamente necessarie alla collocazione di impianti tecnologici, cioè cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti idrici, locali contatori, locali macchine per ascensori e locali per la raccolta dei rifiuti.

Per insediamenti industriali/ artigianali:

- gli spazi strettamente necessari per impianti termici, elettrici, di depurazione, silos ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta e che non siano utilizzati per la produzione;
- i serbatoi esterni, fuori ed entro terra;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta inferiore a 2,40 m;
- le pensiline, purchè non praticabili superiormente, e le tettoie aperte su tutti i lati.

Superficie coperta

La superficie coperta è la proiezione, sul piano orizzontale del terreno, di tutte le parti fuori terra dell'edificio compresi: i corpi e gli elementi a sbalzo, tutte le parti non considerate ai fini della SIp, i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie). Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda, purchè aventi una profondità massima di 1,50 m; sono parimenti escluse le pensiline a sbalzo purchè aperte, non praticabili superiormente ed aventi una profondità massima di 1,50 m. Casi di sporgenze superiori determinano incremento della superficie coperta, da computarsi per la sola parte eccedente 1,50 m.

Sono escluse dal computo dell'area coperta le parti di edificio completamente sotterranee purchè coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato, le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori in zona industriale o mista.

Volume dei fabbricati

Il volume complessivo si ottiene moltiplicando la SIp di ogni piano per la propria altezza, calcolata dall'intradosso del solaio-pavimento all'intradosso del solaio-soffitto. In presenza di solaio inclinato l'altezza corrisponde al valore medio. Nel caso di SIp residenziale interrato o semi-interrato, al fine del calcolo del volume corrispondente si considererà la porzione di edificio corrispondente esterna

alla linea naturale del terreno esistente prima dell'inizio lavori. I volumi tecnici, esclusi nella definizione di SIp, non partecipano al calcolo della volumetria.

Art. 3 – Disposizioni generali per l'attuazione della pianificazione

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione, di cui segue elenco, non configura l'acquisizione dei diritti edificatori previsti dal presente Documento di Piano. Infatti, ai sensi del comma 3 art. 8 della LR 12/2005, il Documento di Piano non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: l'individuazione ha unicamente lo scopo di rappresentare la localizzazione di aree che possiedono caratteristiche idonee per un eventuale trasformazione.

Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione dei Piani Attuativi, i cui contenuti definiti in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale, verranno specificatamente definiti all'interno del Piano delle Regole (vedere tavole PR01).

In particolare la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione dovrà obbligatoriamente prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro i limiti indicati dalla cartografia del Documento di Piano (tavola DP01, "Previsioni di Piano", scala 1: 2.000);
- la determinazione delle volumetrie e delle superfici di concentrazione fondiaria, entro i limiti indicati dalle norme del Documento di Piano;
- la scelta di soluzioni progettuali in grado di garantire il pieno rispetto delle prescrizioni indicate dagli artt. 4 e successivi delle presenti NTA;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi enunciati dal Documento di Piano;
- la concessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi (vedere tavola PS01).

COMUNE DI LAINO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
legge regionale 12/2005

PIANO DEI SERVIZI
norme tecniche di attuazione

allegato C.2

Sindaco Cipriano Soldati

Segretario generale Guglielmina Caretto

Ufficio tecnico Federico Brenta

Progettista Marco Ortalli
 Marco Balzarotti
 Alessia Dolcini
 Margherita Mojoli

Piano geologico Raffaele Boninsegni

V.A.S. Fabio Montagna

SETTEMBRE 2010

Indice

Introduzione - Norme relative al Piano dei Servizi

- Art. 1 – Finalità del Piano dei Servizi
- Art. 2 – Efficacia del Piano dei Servizi
- Art. 3 – Attuazione del Piano dei Servizi
- Art. 4 – Interventi dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi e delle attrezzature
- Art. 5 – Adeguamento dei servizi esistenti
- Art. 6 – Disposizioni generali per l'attuazione dei servizi
- Art. 7 – Classificazione dei servizi
- Art. 8 – Disposizioni generali per le aree destinate a servizi
- Art. 9 – Servizi alla persona
- Art. 10 – Servizi del verde e degli spazi aperti
- Art. 11 – Servizi della mobilità e della sosta
- Art. 12 – Servizi tecnologici
- Art. 13 – Servizi alla produzione
- Art. 14 – Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico
- Art. 15 – Indicazioni unificanti gli interventi

Allegato 2. Dimensionamento del Piano dei Servizi

Introduzione

Norme relative al Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi contiene norme e disposizioni regolanti i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

La normativa del Piano dei Servizi è composto dagli articoli di seguito elencati e che nel complesso hanno lo scopo di definire l'efficacia del Piano dei Servizi e dettare le disposizioni di carattere generale indirizzanti le modalità di realizzazione dei servizi. In particolare esso detta disposizioni in riferimento alle aree oggetto di vincolo di destinazione, alle aree oggetto di vincolo di acquisizione, alle aree per servizi derivanti dalle cessioni previste nelle aree di trasformazione del Documento di Piano, così come rappresentato dalla tavola PS01 "Modalità attuative e Classificazione dei servizi - modalità di intervento", in scala 1:2.000, estesa all'intero territorio comunale.

Il Piano dei Servizi contiene inoltre l'insieme di disposizioni di natura morfologica e insediativa che, superando la visione puntuale e frammentata della trasformazione locale, possono contribuire alla costruzione di un rinnovato spazio urbano dotato di riconoscibilità e unitarietà.

Per un riepilogo quantitativo dei servizi di Laino si rimanda all'Allegato 1.

Art. 1 - Finalità del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Piano dei Servizi, inoltre, contribuisce, unitamente al Piano delle Regole, a dare forma alla rete ecologica locale interessante il territorio comunale di Laino. Sotto tale profilo i servizi e le attrezzature pubbliche concorrono direttamente a formare l'insieme di corridoi verdi e di connessione tra ecosistemi anche mediante l'utilizzo di alcuni parametri di natura ecologica come di seguito definiti.

Art. 2 - Efficacia del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi assume efficacia nei confronti degli interventi pubblici. Gli interventi devono conformarsi alle indicazioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Inoltre le indicazioni contenute negli elaborati grafici assumono valore prescrittivo nella realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

Art. 3 – Attuazione del Piano dei Servizi

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni stesse avviene secondo una classificazione delle Aree che tiene in considerazione sia la proprietà attuale dell'area, sia la classificazione del PRG vigente prima dell'adozione del PGT, sia la qualità ambientale e paesaggistica delle singole aree e il grado

di utilità dello standard all'interno del sistema urbano di Laino. Si prevedono quindi le seguenti modalità attuative, specificatamente individuate nella tavola PS01 "Modalità attuative e Classificazione dei servizi - modalità di intervento", in scala 1:2.000, riferita all'intero territorio comunale:

A- Aree standard già acquisite.

Per queste aree gli interventi riguardano la riqualificazione e il miglioramento del servizio già prodotto nell'area, oppure la nuova attrezzatura dell'area per ottenere il richiesto servizio, in relazione con il vincolo di destinazione d'uso indicato dal Piano dei Servizi.

B- Aree con vincolo di acquisizione confermato

Queste aree del Piano dei Servizi, per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, erano già vincolate a standard nel precedente PRG e sono state confermate in ragione dell'utilità del servizio da produrre all'interno del contesto urbano specifico.

L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.

Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico. L'attuazione - comunale o dell'Ente interessato - deve garantire la collettività da possibili forme d'inquinamento (atmosferico, del suolo, dell'aria, acustico, olfattivo, da vibrazioni, da lampeggiamenti, da correnti vaganti), di disturbo e di pericolo.

Sino alla pubblicizzazione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

C- Aree con nuovo vincolo di acquisizione

Queste aree non erano vincolate nel precedente PRG, e vengono vincolate a standard dal Piano dei Servizi in ragione della grande utilità del servizio da produrre all'interno del contesto urbano specifico.

Analogamente alle Aree di tipo B, l'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.

Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico. L'attuazione - comunale o dell'Ente interessato - deve garantire la collettività da possibili forme d'inquinamento (atmosferico, del suolo, dell'aria, acustico, olfattivo, da vibrazioni, da lampeggiamenti, da correnti vaganti), di disturbo e di pericolo.

Sino alla pubblicizzazione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

D- Aree standard interne alle Aree di trasformazione

Queste aree del Piano dei Servizi dovranno essere acquisite attraverso la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una quota dell'Area di trasformazione. Questa quota di cessione, normata dalle schede contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano, varia a seconda della classificazione paesaggistica e ambientale dell'area e della necessità o meno di standard pubblico. Per le zone già urbanizzate, qualora le previsioni del Documento di Piano non necessitano della cessione diretta di aree da destinare a servizi specifici si prevederà, concordandolo con la Pubblica Amministrazione, la monetizzazione dello standard dovuto, che concorrerà alla realizzazione delle opere più generali di riassetto viabilistico previste dal nuovo documento. Per le aree dove è prevista la cessione di standard contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area complessiva, l'area che verrà ceduta dovrà già essere attrezzata in modo da garantire il servizio previsto.

Tutte le aree per servizi e attrezzature pubbliche individuate all'interno delle Aree di Trasformazione devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti: questa cessione, insieme con l'attrezzatura dell'area ceduta per gli interventi è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno delle Aree di trasformazione, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento prioritario e in tempi veloci dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

I perimetri delle aree da cedere, indicati nella cartografia del Piano dei Servizi, sono prescrittivi.

E- Aree con vincolo di destinazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio.

Le destinazioni vincolate sono quelle indicate nella tavola PS01 "Modalità attuative e Classificazione dei servizi e modalità di intervento", scala 1:2.000, intero territorio comunale.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio.

Art. 4 - Interventi dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi e delle attrezzature

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature alle seguenti condizioni:

1° gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata definitivamente approvati;

2° il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto, definire anche, in relazione alla natura dei servizi e attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipomorfologiche.

Ai fini della garanzia possono essere costituite forme di diritto di superficie che prevedano, tra le cause di recessione, la modifica della destinazione d'uso o il mancato utilizzo dell'immobile ai fini concordati.

L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata. Per gli affidamenti esterni si osserveranno, in quanto applicabili, le norme in materia di appalti di opere pubbliche e servizi.

Sulle aree pubbliche o da pubblicizzare, l'Amministrazione Comunale può quindi delegare - per convenzione - l'intervento a privati, cooperative od altri enti disposti:

- ad anticipare la realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- a realizzare a proprie spese, anche a titolo provvisorio, altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PGT (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc...), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione (max 30 anni, non prorogabili), gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi. In particolare, il

concessionario deve impegnarsi a consentire all'Amministrazione Comunale un uso limitato dell'attrezzatura, considerandone le finalità sociali.

L'attuazione per concessione non è applicabile alle attrezzature amministrative, sociali e sanitarie.

Art. 5 - Adeguamento dei servizi esistenti

Per i servizi esistenti è sempre ammessa, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, il loro ampliamento sino ad un massimo del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, con un limite di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria. Nei servizi classificati come Attrezzature scolastiche che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre.

I cimiteri sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa.

Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio.

Negli spazi pubblici o d'uso pubblico è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi solo se strettamente necessari alla vivibilità, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto per un massimo di 50 mq di slp.

Gli incrementi di cui sopra sono ammessi anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi, ma previa una valutazione del relativo impatto da concordare con la Pubblica Amministrazione.

L'ampliamento è sempre subordinato alla verifica della sua compatibilità in termini di inserimento urbanistico, di sostanziale rispetto del progetto di suolo e di coerenza architettonica.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nei Centri storici così come definiti nel Piano delle Regole, salvo specifico provvedimento di variante.

Art. 6 - Disposizioni generali per l'attuazione dei servizi

Se in relazione all'esecuzione di un'opera di pubblico interesse prevista dal Piano dei Servizi risulta necessario riordinare il parcellario attraverso la rettifica o la modifica dei confini e la ricomposizione o la rifusione particellari, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sul rilascio di eventuali Permessi di Costruire sino all'approvazione di un Piano di Lottizzazione, anche di ufficio, che realizzi tale riordinamento.

In tal caso l'area necessaria alla costruzione dell'opera pubblica è dedotta proporzionalmente alla superficie dei lotti compresi nel perimetro del Piano di Lottizzazione.

Art. 7 - Classificazione dei servizi

La classificazione dei servizi riportata nella tavola PS01 "Modalità attuative e Classificazione e modalità di intervento", scala 1:2.000, è stata definita in rapporto all'utente del servizio stesso e in relazione alla possibilità offerta da alcuni servizi, per il loro carattere sistemico (principalmente il

verde pubblico e gli spazi urbani, ma anche i servizi alla mobilità), nel definire forme di riorganizzazione urbana e territoriale di carattere generale.

L'insieme dei servizi rilevati e di progetto è stato così classificato in 6 categorie. Sono indicati con un asterisco [*] i servizi che non vengono conteggiati come aree standard.

A- servizi alla persona

- Attrezzature scolastiche;
- Servizi sociali-assistenziali;
- Servizi amministrativi – istituzionali;
- Servizi religiosi;
- Servizi culturali;
- Servizi sportivi edificati;
- Cimiteri*

I servizi alla persona sono conteggiati come standard ad eccezione dei Cimiteri.

B- servizi del verde e degli spazi aperti

- Servizi sportivi prevalentemente ineditati;
- Verde;
- Piazze*;
- Viali alberati*

I servizi del verde e degli spazi aperti sono conteggiati come standard ad eccezione delle Piazze di quartiere e dei Viali alberati.

C- servizi della mobilità e della sosta

- Aree di sosta;
- Piste ciclabili-percorsi pedonali*;
- Rotatorie*;
- Nuova viabilità di quartiere*

I servizi della mobilità e della sosta sono conteggiati come standard solo relativamente alle aree di sosta.

D- servizi tecnologici

- Impianti tecnologici;
- Piattaforma ecologica

Si tratta dell'insieme di strutture destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento dei rifiuti. I servizi tecnologici sono conteggiati come aree a standard solo quando sono gestiti da enti pubblici.

E- servizi alla produzione

- Attrezzature di servizio

Si tratta dell'insieme di strutture destinate alla fornitura di determinati servizi alle attività produttive, come parcheggi, mense, attività del dopolavoro aziendale, centri di formazione aziendale, ecc., che possono essere realizzate e gestite dalle aziende produttive nelle determinate Aree con vincolo di destinazione. I servizi alla produzione sono sempre conteggiati come aree a standard.

Art. 8. - Disposizioni generali per le aree destinate a servizi

1. Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano dei Servizi valgono gli indici e parametri urbanistici ed edilizi di seguito elencati.

Superficie permeabile (Sp)

E' superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Copertura arborea (A)

Per copertura arborea si intende la proiezione delle chiome degli alberi al suolo nella maturità degli alberi stessi.

Copertura arbustiva (Ar)

Per copertura arbustiva si intende la proiezione delle chiome degli arbusti al suolo nella maturità degli arbusti stessi.

Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a m. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a m. 4,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a m. 2,00 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Rapporto di copertura

E' il rapporto fra superficie coperta da edifici e la superficie del lotto corrispondente.

Superficie Lorda di Pavimento (slp)

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a m. 2,40 nonché dei soppalchi, così come definiti dal regolamento edilizio, che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,10 m.

Si considerano seminterrati i piani la cui altezza non ecceda di m. 0.75 il piano del suolo.

Sono escluse dal calcolo della Slp le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm.30 sino ad un massimo di cm.25.

Sono altresì computate nella slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a m. 2,70, con i relativi spazi di manovra ed accesso.

La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, le tettoie pertinenziali, le scale comuni e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza).

Indice di sfruttamento

Definisce nel rapporto mq su mq la superficie lorda di pavimento che si può costruire sull'unità di area edificabile. Esso è quindi il rapporto numerico tra la superficie lorda di pavimento dei piani di tutti gli edifici (calcolata così come evidenziato nella suddetta definizione di Slp) e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in mq.

2. Dotazione di verde attrezzato

Gli edifici destinati a servizi ristrutturati, ampliati, ricostruiti o di nuova costruzione debbono avere una congrua dotazione di verde a servizio degli utenti dell'edificio.

Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- le cliniche pubbliche o private, gli ambulatori pubblici ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come servizi sanitari: mq 2,5 per mc 250 di volume, min. mq 250;
- le scuole pubbliche o private ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come Attrezzature scolastiche:
 - mq. 2 per bambino negli asilo nido min. mq. 250;
 - mq. 3,5 per bambino nella scuola materna min. mq. 500;
 - mq. 5,0 per alunno nella scuola elementare min. mq. 750;
 - mq. 7,5 per alunno nella scuola media min. mq. 1000;

- le attrezzature sportive di tipo agonistico ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come Servizi sportivi edificati e Servizi sportivi prevalentemente ineditificati, nella misura di mq. 0,60 per ogni posto a sedere, con un minimo di mq. 1000.

3. Dotazione di parcheggi

Si definisce “posteggio” lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce “parcheggio” un’area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce “area di sosta operativa” uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato a una strada e opportunamente segnalato.

Ogni posteggio deve:

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

a. per autovetture

in autorimessa singola m. 5,00 x m. 2,60

in autorimessa multipla m. 5,00 x m. 2,30

all’aperto m. 5,50 x m. 2,30

b. per autocarri ed autobus m. 12,00 x m. 4,00

c. per motociclette e scooters m. 2,50 x m. 1,00

d. per autoarticolati m. 20,00 x m. 4,00

e. per sosta operativa (carico e scarico) m. 8,00 x m. 3,50.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m. 6,00 per posteggi ortogonali alla corsia di distribuzione, salvo nei casi di posteggi a bordo strada nei quali è prescrittivo l’arretramento di 1,00 m.

Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate:

a. scuole:

- scuole materne ed elementari: 2 posteggi per classe;
almeno 6 posti bicicletta per classe,
da realizzare al chiuso od al coperto;

b. impianti sportivi agonistici: 1 posteggio ogni 3 posti a sedere.

c. cliniche, ecc.:	
per i degenti	1 posteggio ogni 10 letti
per gli addetti	1 posteggio ogni mq. 50 di Slp
per i visitatori	1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni mq. 25 di Slp
per scarico e carico	2 aree di sosta operativa
d. chiese:	1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni mq. 15 di spazio riservato normalmente ai fedeli.

Sono vietati di massima i parcheggi ed i posteggi privati a filo strada; questi debbono distarne quanto basta per evitare che la manovra di posteggio interessi l'area stradale pubblica; in contiguità con l'area stradale le rampe di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5 (salvo possibilità di deroga per casi particolari; in questa circostanza occorrerà dimostrare all'Ufficio Tecnico l'impossibilità di rispetto della prescrizione). I posteggi "duplex", cioè per due automezzi in linea, si contano - ai fini della dotazione - come posteggi semplici.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio o alla struttura commerciale; negli ultimi due casi possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

- a. non risultino destinate a verde privato e non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico;
- b. siano poste a una distanza non superiore a m 150 di percorso pedonale;
- c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascrivere nei Registri Immobiliari, a cura dell'edificante;
- d. non superino il 50% dell'intera dotazione.

- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da acquisire.

I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo da residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di Piano che accompagna il Permesso di Costruire.

Art. 9 - Servizi alla persona

Obiettivi

L'obiettivo dei servizi alla persona comunali è prioritariamente quello di garantire la corretta presenza dei servizi e delle attrezzature all'interno del territorio urbano e delle sue singole parti. I servizi alla persona contribuiscono, anche se in misura minore, alla riqualificazione dello spazio urbano, al potenziamento del verde, alla estensione della rete ecologica in area urbana.

Modalità di intervento

- Con semplice planivolumetria per gli interventi d'iniziativa comunale;
- con planivolumetria ed eventuale Permesso di Costruire per gli interventi di altri enti.

Disposizioni di carattere generale

Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Disposizioni specifiche in base alla classificazione

I servizi alla persona si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

Attrezzature scolastiche

Per le attrezzature scolastiche (istruzione di base) trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Servizi sociali-assistenziali

Per i servizi socio assistenziali trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Servizi sanitari

Per i servizi sanitari trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 30%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Servizi amministrativi istituzionali

Per i servizi amministrativi istituzionali trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Servizi religiosi

Per i servizi religiosi trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Servizi sportivi edificati

Per i servizi sportivi edificati trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 30% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Cimiteri

Per i Cimiteri trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 20%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 20% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Art. 10 - Servizi del verde e degli spazi aperti

Obiettivi

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche, e la qualità degli spazi aperti in generale.

Obiettivo principale del verde è quello di riorganizzare l'insieme di spazi esistenti e di progetti in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). La qualità degli spazi aperti in generale dovrà contribuire a costruire il paesaggio urbano come spazio di relazioni sociali e di identità civica.

Vista inoltre la vocazione boschiva di Laino, si dovrà preservare il carattere naturalistico delle aree esistenti e il consolidamento di quelle più problematiche.

Nella sottocategoria verde di tutela ambientale sono state inserite le aree del territorio comunale verdi con valenza e rilevanza dal punto di vista naturalistico: corridoi ecologici e sistemi del verde connettivo situati in adiacenza al tessuto urbano consolidato.

Vista la conformazione e la morfologia del territorio di Laino, dove il verde rappresenta una risorsa consolidata, sono state inserite, pur senza essere considerate standard, le aree da tutelare e preservare per il benessere anche visivo dei cittadini e per un corretto sviluppo futuro dell'edificato. Queste aree hanno pertanto un vincolo di destinazione.

Modalità di intervento

Mediante progetto esecutivo.

Disposizioni di carattere generale

Dove possibile all'interno degli spazi pubblici collettivi si dovrà evitare la promiscuità tra la mobilità veicolare e quella pedonale in modo da aumentare la sicurezza, la salubrità ed il comfort degli spazi aperti e delle attrezzature del verde.

Va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti.

Il progetto delle aree a verde pubblico dovrà garantire la sicurezza dei fruitori e degli abitanti; ciò dovrà essere realizzato attraverso la messa in opera di impianti di illuminazione, la localizzazione mirata di alberature, siepi e cespugli.

Nelle aree del verde pubblico sono consentiti con singolo Permesso di Costruire solo chioschi per bibite, giornali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a piano planivolumetrico.

Disposizioni specifiche in base alla classificazione

I servizi del verde si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

Servizi sportivi prevalentemente inediticati

Per i servizi sportivi prevalentemente inediticati trovano applicazione i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 5%
- Superficie permeabile = 70% della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 20% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Parchi e giardini

Per i parchi e giardini trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq

Piazze di quartiere

Per le piazze di quartiere non sono previsti indici di utilizzazione fondiaria, in quanto lo spazio della "piazza" deve obbligatoriamente essere considerato come spazio aperto libero da ogni edificazione.

Viali alberati

Per i viali alberati non sono previsti indici di utilizzazione fondiaria, in quanto lo spazio del "viale" deve obbligatoriamente essere considerato come spazio aperto libero da ogni edificazione.

Art. 11 - Servizi della mobilità e della sosta

Obiettivi

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale, e il potenziamento e la riqualificazione della sosta delle autovetture in particolare per risolvere il problema della sosta nel centro storico.

L'insieme dei servizi della mobilità e della sosta dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, e la messa a dimora di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

Modalità di intervento

Mediante progetto esecutivo.

Disposizioni di carattere generale

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto.

Il parcheggio deve comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie del parcheggio stesso.

Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri:

- La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque “reversibile”, in maniera da poter destinare l’area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario;
- I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto uguale o maggiore a trenta si debbano dotare di un sistema di raccolta dell’acqua e di suo smaltimento nella rete fognaria;
- I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto inferiore a trenta saranno di preferenza impermeabilizzati e le acque meteoriche saranno recapitate nella fognatura.

In deroga alle disposizioni di cui sopra, i parcheggi destinati ad utilizzi saltuari dovranno essere realizzati in materiale permeabile, preferendosi mantenere inalterata la permeabilità del suolo rispetto al rischio, in tal caso minimo, di inquinamento delle falde.

Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall’assenza di fruttificazione ed essudati.

Art. 12 - Servizi tecnologici

Obiettivi

I servizi tecnologici hanno l’obiettivo di dotare il sistema insediativo delle attrezzature necessarie ad un suo corretto funzionamento.

Comprendono le aree destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità. Immobili ed impianti tecnologici, anche in gestione ad Enti o Società per l’erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ...

Modalità di intervento

Con semplice planivolumetria per gli interventi d’iniziativa comunale;

Con planivolumetria ed eventuale Permesso di Costruire per gli interventi di altri enti.

Disposizioni di carattere generale

Le cabine di servizio e i centri di multi raccolta sono ammissibili in qualunque zona, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote.

Disposizioni specifiche in base alla classificazione

I servizi tecnologici ed ambientali si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

Impianti tecnologici

Per gli impianti tecnologici trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Piattaforma ecologica

Per le aree destinate a piattaforma ecologica trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 25%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Art. 13 - Servizi alla produzione

Obiettivi

Le attrezzature di servizio alla produzione hanno l'obiettivo di dotare il sistema produttivo di Laino delle attrezzature necessarie ad un suo migliore funzionamento, privilegiando in particolare una dotazione comune di servizi per aziende di uno stesso settore produttivo.

Modalità di intervento

Con planivolumetria e Permesso di Costruire per gli interventi attuati dalle Aziende o da Enti correlati al sistema produttivo.

Disposizioni specifiche in base alla classificazione

Per le attrezzature di servizio alla produzione trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Art. 14 - Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico

L'Amministrazione Comunale può promuovere, all'interno del Piano dei Servizi, un insieme di ambiti di progetto finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici o dei luoghi ad elevata valenza ambientale.

Negli ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico l'Amministrazione, i privati o entrambi congiuntamente, redigono progetti su aree pubbliche o in ambiti di volta in volta definiti, anche estesi ad aree a servizi o aree di trasformazione per servizi contigue o prossime, in particolare in caso di realizzazione di importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, o nel caso di interventi di nuova realizzazione o ristrutturazione urbanistica secondo gli indirizzi seguenti:

- 1° riqualificare gli spazi pubblici: strade, vie, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
- 2° organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
- 3° localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde pubblico necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
- 4° rispettare e valorizzare le visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardare le vedute su bellezze panoramiche o su tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
- 5° scegliere in modo accurato i materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, ma anche i colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti specifici per gli interventi in ambiente storico.

In assenza di un progetto unitario e complessivo di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Piano di Governo riferite ai diversi ambiti del territorio.

Gli interventi previsti sono approvati con delibera comunale, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale nella delibera di approvazione del progetto.

Art. 15 – Indicazioni unificanti gli interventi

Al fine del miglioramento della fruibilità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, l'Amministrazione comunale può incentivare misure di unificazione degli interventi.

Esse si specificano come segue:

Nuove sequenze di servizi e spazi pubblici

Si tratta di azioni che rispondono alla necessità di connettere tra di loro i servizi e le attrezzature pubbliche; ciò si specifica nell'esigenza di caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale (uso di elementi unificanti quali i filari alberati, elementi di arredo omogenei, scelta di materiali omogenei) e funzionale (ad esempio la continuità dello spazio pedonale).

Connessioni funzionali da realizzare o rafforzare

Si tratta di azioni che rispondono alla necessità di superare le condizioni di discontinuità nelle sequenze di servizi e spazi pubblici.

Sequenze verdi

Si tratta di azioni specifiche che devono garantire la formazione e il rafforzamento dei corridoi ecologici, in particolare nelle relazioni tra il territorio agricolo con tutela ambientale e i tessuti urbani. Le sequenze verdi consentono inoltre di connettere tra di loro i servizi e le attrezzature pubbliche attraverso l'utilizzo di materiali vegetali quali filari alberati, bande boscate, siepi.

Allegato 1. Dimensionamento del Piano dei Servizi

Sulla base delle analisi effettuate e delle previsioni di Piano, vengono riportati i dati quantitativi riferiti alle categorie di servizi da erogare, e alle modalità attuative.

Tabella A – Classificazione dei Servizi

A- servizi alla persona

- Attrezzature scolastiche	mq 1.300	
- Servizi sociali-assistenziali	mq	
- Servizi amministrativi – istituzionali	mq 800	
- Servizi religiosi	mq 7.400	
- Servizi culturali	mq 2.300	
- Cimiteri*		mq 1.800

TOTALE GENERALE MQ 11.800

B- servizi del verde e degli spazi aperti

- Servizi sportivi prevalentemente ineditati	mq 11.300	
- Verde	mq 35.000	
- Piazze*;		mq 2.700
- Viali alberati*		

TOTALE GENERALE MQ 46.300

C- servizi della mobilità e della sosta

- Aree di sosta	mq 13.000	
- Piste ciclabili*;		
- Rotatorie*;		
- Nuova viabilità di quartiere*		

TOTALE GENERALE MQ 13.000

D- servizi tecnologici

- Impianti tecnologici *		
--------------------------	--	--

- Piattaforma ecologica * mq 2.700

E- servizi alla produzione

- Attrezzature di servizio mq 800

TOTALE GENERALE MQ 800

TOTALE STANDARD COMPLESSIVO MQ 71.900

Tabella B – Modalità attuative

A- Aree standard già acquisite	mq 50.600
B- Aree con vincolo di acquisizione confermato	mq 1.200
C- Aree con nuovo vincolo di acquisizione	mq 1.400
D- Aree standard interne alle Aree di trasformazione	mq 700
E- Aree con vincolo di destinazione	mq 18.000
TOTALE STANDARD COMPLESSIVO	MQ 71.900

COMUNE DI LAINO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
legge regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE
norme tecniche di attuazione

Sindaco Cipriano Soldati

Segretario generale Guglielmina Caretto

Ufficio tecnico Federico Brenta

Progettista Marco Ortalli
 Marco Balzarotti
 Alessia Dolcini
 Margherita Mojoli

Piano geologico Raffaele Boninsegni

V.A.S. Fabio Montagna

SETTEMBRE 2010

Indice

Introduzione - Norme relative al Piano delle Regole – pag. 37

Art. 1 – Finalità del Piano delle Regole – pag. 37

Art. 2 – Efficacia del Piano delle Regole – pag. 37

Art. 3 – Attuazione del Piano delle Regole – pag. 37

Art. 4 – Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato – pag. 38

Art. 5 – Classificazione del territorio consolidato – pag. 40

Art. 6 – Nuclei di antica formazione – pag. 40

comma a – definizione ambiti di antica formazione

comma b – obiettivi degli interventi negli ambiti di antica formazione

comma c – destinazione d'uso negli ambiti di antica formazione

comma d – modalità di intervento negli ambiti di antica formazione

comma e – modalità di redazione dei progetti di intervento

comma f – restauro

comma g – risanamento conservativo

comma h – ristrutturazione edilizia di tipo "A"

comma i – ristrutturazione edilizia di tipo "B"

comma l – interventi sugli accessori in ambito di antica formazione

comma m – regole edilizie per gli interventi negli ambiti di antica formazione

comma n – regole per il trattamento degli spazi aperti

comma o – reticolo viario negli ambiti di antica formazione

comma p – muri di recinzione negli ambiti di antica formazione

comma q – reperti architettonici o storico artistici

comma r – piani di recupero

Art. 7 – Ambito residenziale – pag. 57

Art. 8 – Ambito artigianale/ produttivo – pag. 59

Art. 9 – Aree destinate all'agricoltura – pag. 60

Art. 10 – Aree di interesse collettivo – pag. 61

Art. 11 – Ambito di rispetto cimiteriale – pag. 62

Art. 12 – Ambito impianti tecnologici – pag. 62

Art. 13 – Pianificazione e programmazione in corso – pag. 62

Art. 14 – Classificazione ambiti della rete ecologica – pag. 62

comma a – Ambito di tutela ambientale – pag. 63

comma b – Ambito agricolo di rilevanza ambientale – pag. 64

comma c – Ambito boschivo – pag. 65

- Art. 15 – Classificazione ambiti di trasformazione – pag. 66
 comma a – Aree di Trasformazione – pag. 67
 comma b - Ambiti soggetti a convenzionamento – pag. 68
 comma c – Ambiti verde di rispetto stradale – pag. 68
 comma d – Interventi previsti relativi al sistema viario – pag. 68
 comma e – Percorsi ciclo-pedonali – pag. 69
- Art. 16 – Espropriazione di immobili e di aree destinate alla formazione di vie e piazze – pag. 69
- Art. 17 – Definizioni – pag. 69
- Art. 18 – Dotazione minima di verde – pag. 74
- Art. 19 – Dotazione minima di parcheggi di pertinenza – pag. 74
- Art. 20 – Interventi ingegneria naturalistica – pag. 76
- Art. 21 – Rispetto norme derivanti da Piano Geologico e verifica reticolo idrico minore – pag. 77

Introduzione

Norme relative al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, che è la parte del PGT più assimilabile al tradizionale PRG, ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, disciplina, mediante cartografia specifica e le presenti norme, l'intero territorio comunale, compresi gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, determinando le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni di servizi).

La normativa del Piano delle Regole è composta dagli articoli di seguito elencati.

Art. 1 - Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare e definire le modalità di intervento nel territorio consolidato.

La finalità del Piano delle Regole è duplice, individua l'insieme dei vincoli e tutele che devono essere salvaguardate in ogni azione di trasformazione del territorio e stabilisce i criteri di intervento per le parti del territorio non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 2 - Efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume efficacia nei confronti degli interventi che non necessitano di pianificazione attuativa.

Art. 3 – Attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente il territorio comunale consolidato è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dalle tavole di progetto del Piano di Governo del Territorio, in particolare dalla tavole del Piano delle Regole e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del Piano di Governo del Territorio;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a Permesso di Costruire o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del suolo o una sua diversa utilizzazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative vigenti mediante:

- Permesso di Costruire;

- Denuncia di Inizio Attività.

Nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente è sempre consentita la Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire.

Gli interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al Piano di Governo del Territorio e al Regolamento Edilizio vigente.

In particolare il progetto depositato presso la Pubblica Amministrazione deve essere conforme alle Norme del Regolamento Edilizio vigente e a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.

L'edificabilità di un'area è subordinata all'assenza di previsioni sulla suddetta area di PTR o di PTCP che, a norma della legislazione vigente, sono prevalenti sulle indicazioni del Piano di Governo del Territorio. La sola conformità dell'intervento alle previsioni del PGT, in particolare del Piano delle Regole non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.

Art. 4 – Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato

I progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di interesse storico-monumentale (vedere TAV. DP01 – edifici contrassegnati da n*) devono comprendere adeguati e completi rilievi della situazione precedente l'intervento richiesto, documentazione fotografica di dettaglio e dell'insieme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale sia di rifinitura;
- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- le tinteggiature (con campionatura dei colori);
- le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri interventi decorativi e di arredo;
- gli infissi e le chiusure;
- le ringhiere e le recinzioni;
- le targhe, le tabelle, le insegne e l'illuminazione.

La stessa procedura va eseguita anche per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della storia, della cultura e delle tradizioni locali, (vedere elenco di seguito riportato), anche se non vincolati.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i., devono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture.

Per motivi d'ordine estetico e panoramico l'Amministrazione Comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;

- imporre che sia realizzata in pietra a vista;
- imporre altri particolari norme estetiche.

Le suddette recinzioni non possono comunque superare l'altezza massima di 2 m e devono essere trasparenti per almeno 2/3 della loro altezza.

Edifici sottoposti a Vincolo (vedere art. 6 comma a NTA – Ambiti di antica formazione)

Rif.	Nome	Localizzaz.	
1	S. Vittore	S. C. di San Vittore	
2	Parco archeologico	Loc. San Vittore	
3	Molino di Quai	S. C. detta del Molino di Quai	
	Il Castello		
4	Chiesa di S. Lorenzo Martire	Via D. Minzoni	
5	Chiesa di S. Giuseppe	Via Cappelletta	
6	Lavatoio	S. C. di San Vittore	
7	Villa	Via XX Settembre	
8	Cappella degli Alpini	Via degli Alpini	
9	Fontana dell'Ino	Piazza Corbellini	
10	Lavatoio	c/o Piazza Cattò	
11	Palazzo Scotti	Via Bonardi	
12	Casa Quaglio		
13	Casa Frisoni		
14	Reperto storico	Via Matteotti	
15	Madonnina	Via Matteotti	
16	roccolo		
17	Masso erratico c/o belvedere Laino		
18	Punto panoramico belvedere Laino		
19	Punto panoramico Monte Luria		

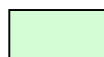
Legenda:



architettura civile



architettura religiosa



architettura rurale/ manufatti storici



categoria di intervento: RESTAURO



categoria di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO



categoria di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "TIPO A"



categoria di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “TIPO B”

I beni suddetti vengono individuati nelle tavole DP01 – Previsioni di Piano e PR1 – Usi e modalità di intervento, scala 1: 2.000, con simbolo grafico specifico (n*). Le opere da eseguirsi sui beni suddetti sono subordinate in ogni caso a preventiva approvazione da parte dell’Amministrazione Comunale e comporta l’impegno del richiedente ad alta conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, sia esterni che interni.

Nella quarta colonna della tabella sopra esposta si trova la categoria di intervento prevista per la quale si rimanda all’art. 6 comma a NTA – Ambiti di antica formazione.

Per tutti gli edifici e i beni, presenti e non nell’elenco di cui sopra, contraddistinti nella tavola PR1 da asterisco, non è consentito in nessun caso la demolizione degli stessi.

Art. 5 – Classificazione del territorio consolidato

La classificazione del tessuto urbano consolidato persegue il duplice obiettivo di valorizzare le potenzialità ambientali residue di alcune parti del territorio edificato e di avviare processi di riqualificazione urbana diffusa anche in chiave di miglioramento del microclima urbano.

All’interno del tessuto urbano consolidato vengono individuati i seguenti ambiti:

- ambiti di antica formazione (art. 6);
- ambito residenziale (art. 7);
- ambito artigianale/ produttivo (art. 8);
- ambito destinato all’attività agricola (art. 9);
- ambito di interesse collettivo (art. 10);
- ambito di rispetto cimiteriale (art. 11);
- ambito impianti tecnologici (art. 12);
- pianificazione e programmazione in corso (art. 13).

Art. 6 - Ambiti di antica formazione

Gli interventi relativi a tali ambiti dovranno tendere alla valorizzazione e salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ambientali artistiche e monumentali. Sono quindi ammesse le opere strettamente necessarie e funzionali alle trasformazioni, purchè nel rispetto dei suddetti valori. Il recupero e la conservazione di questo patrimonio si estende non solo agli edifici, ma anche agli spazi urbani originariamente creati tra di essi; pertanto è auspicabile il recupero delle corti esistenti integrandolo con un sistema pedonale avente lo scopo di restituire la sua natura al contesto storico.

Fatte salve le eventuali diverse e più restrittive modalità di intervento della tavola PR2 di dettaglio in scala 1: 1.000 con le relative NTA specifiche (di seguito riportate), è in ogni caso vietata la ristrutturazione edilizia se comportante demolizione e ricostruzione con modifiche

planivolumetriche o di sedime o tali da alterare o snaturare le caratteristiche tipologiche esistenti. Le superfetazioni, in caso di intervento edilizio, andranno eliminate, qualora alterino l'armonia del contesto.

Nell'ambito di antica formazione si sono evidenziate due sottocategorie. La prima che comprende il centro antico edificato compatto vero e proprio insieme agli spazi non edificati presenti tra gli edifici stessi (corti, cortili, ...), la seconda invece denominata "ville e parchi" (art. 7) ospita al suo interno le aree abitate, anche non in adiacenza al nucleo antico originario, interessate da parchi pubblici o privati, di interesse storico-artistico e ambientale e dai fabbricati in essi inseriti.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria (di cui alle lettere a) e b) della LR 12/2005). Le altre categorie di intervento sono, in ambito di antica formazione, subordinate alla preventiva approvazione della pratica edilizia.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'ambito in oggetto sono:

- abitazioni residenziali;
- commercio al dettaglio (superficie di vendita non superiore a 60 mq);
- terziario diffuso (uffici, studi professionali, servizi alla persona, sportelli bancari);
- attività artigianali di servizio che non comportino una tipologia specifica produttiva, purchè la loro presenza non arrechi molestia e/o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di degrado ambientale secondo norme e regolamenti vigenti.

Definizione Ambiti di antica formazione (comma a)

Nell'ambito in oggetto sono comprese le zone dell'abitato interessate da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano. Esse comprendono anche gli spazi non edificati pertinenti agli edifici.

In fase di analisi si è proceduto a riperimetrare il perimetro del nucleo di antica formazione sulla base dell'effettiva data di edificazione degli edifici.

Obiettivi degli interventi negli Ambiti di antica formazione (comma b)

Gli interventi nell'ambito in oggetto hanno come scopo:

- conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali ed architettoniche;
- mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del centro storico (proprietari residenti o affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;

- prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- riqualificare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti;
- valorizzare i percorsi di accesso ciclo-pedonale al centro antico.

Destinazione d'uso negli Ambiti di antica formazione (comma c)

Nei suddetti ambiti la destinazione d'uso principale è la residenza, ma sono consentite in via complementare altre destinazioni d'uso, per esempio:

- servizi sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- ristoranti, bar, attrezzature ricettive e turistiche (purchè l'insediamento delle nuove attività non comprometta in alcun modo l'edificio);
- artigianato di servizio non produttivo (purchè non arrechi disturbo o inquinamento sia di tipo ambientale che acustico);
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali.

Sono del tutto escluse le attività di lavorazione nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Non sono inoltre ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita (come definite dal D.Lgs. 31/03/1998 n° 114 art. 4 primo comma lettere 3), f) e g)).

Sono ammessi ampliamenti nel limite massimo del 10% del volume esistente in ciascun ambito perimetrato all'interno di Piano di Recupero.

Modalità di intervento negli Ambiti di antica formazione (comma d)

Gli edifici che ricadono nei perimetri degli ambiti in oggetto, come specificato nella tavola PR01 – Categorie di intervento negli ambiti di antica formazione, possono essere sottoposti ad interventi di:

- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- demolizione senza ricostruzione.

Sono sempre autorizzati in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti nella Legge n. 457/78, con integrazione del DPR n. 380/2001 (come di seguito specificato).

Ogni intervento dovrà comunque essere supportato da rilievi architettonici e fotografici particolareggiati, atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto.

Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. I seguenti interventi non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né modificare le destinazioni d'uso e i prospetti preesistenti:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale di pavimenti, sostituzione con medesimi materiali dei manti di copertura dei tetti;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione d'infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- impianti per servizi accessori come idraulico-fognatizio, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di riscaldamento, di ventilazione e opere inerenti, purché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
- intonaci, rivestimenti e coloritura di prospetti esterni purché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- riparazione di balconi e terrazzi; la sostituzione di tegole e serramenti;
- installazione d'impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi.

Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e dei prospetti. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata all'interno dello stesso immobile in un breve arco di tempo, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. La manutenzione straordinaria consiste pertanto in opere per:

- rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse dalle precedenti;
- opere accessorie in edifici esistenti che comunque non comportino aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori , scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie esterne, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.);
- demolizione e ricostruzione, spostamento o costruzione di tramezzi interni per creazione di servizi (come realizzazione ed integrazione di bagni, cucine, ecc.);
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
- rifacimento di vespai, sostituzione di solai senza modifica delle quote originarie, costruzione di recinzioni.

Il piano dell'Ambito di antica formazione individua nella sua cartografia tutti gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre in modo specifico a quanto sopra esposto. Per le modalità di intervento sopra citate, anche per interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, valgono sempre le regole definite nei paragrafi successivi nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Modalità di redazione dei progetto di intervento (comma e)

Per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio degli ambiti di antica formazione, i progetti di intervento dovranno essere sempre redatti sulla base di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire. Qualora l'intervento interessi una sola unità immobiliare all'interno di un edificio, il rilievo dello stato di fatto dovrà documentare lo stato delle facciate di tutto l'edificio.

Il rilievo dovrà indicare con precisione la forma, le dimensioni e i materiali di tutti gli elementi architettonici e costruttivi che compongono l'edificio, comprese le cantine (strutture murarie, volte, fondazioni). Questa norma si applica sia per gli edifici che hanno conservato la memoria dell'edilizia tradizionale, sia per gli edifici già trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Infine dovrà essere prodotto un rilievo fotografico che documenti non solo l'edificio oggetto di intervento, ma anche il suo rapporto con gli edifici confinanti.

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio. In particolare dovranno sempre essere documentati con precisione tutti gli elementi decorativi e costruttivi con caratteri architettonici originari, che dovranno di seguito essere obbligatoriamente conservati. Questa norma si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria di intervento. In modo analogo dovrà sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta dei

materiali per la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

Restauro (comma f)

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare e ripristinare l'immobile, consolidandone i caratteri costruttivi e formali, valorizzandone i caratteri architettonici, tipologici e strutturali, consentendo l'insediamento di una destinazione d'uso compatibile anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché tale impiego sia strumentale e assolutamente necessario alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

Tali criteri di conservazione e di intervento vanno estesi anche agli spazi aperti di pertinenza degli edifici (corti, piazzali, orti e giardini).

Gli interventi non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e modificazioni del principio strutturale e della configurazione distributiva. Gli incrementi della superficie lorda di pavimento non sono consentiti.

L'adeguamento funzionale, che consenta un uso contemporaneo dell'edificio compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo esclusivo le parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e quelli privati, dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieno e le proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite le seguenti opere:

- ripristino e pulizia degli elementi architettonici alterati e deteriorati (fronti esterni e interni, ambienti interni);
- consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- eliminazione di quegli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica e del principio distributivo originario;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienici.

Non sono consentiti:

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi e materiali originari;
- aumenti consistenti del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazione di tipo dinamico;
- in particolare non sono consentiti solai in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato in sostituzione dei solai esistenti.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di consolidare e conservare i solai esistenti, in modo che possano resistere ai carichi previsti dalle vigenti normative, i solai stessi potranno essere demoliti e poi ricostruiti con lo stesso materiale e mantenendo inalterata la giacitura dell'orditura originaria. Nelle opere di restauro, di ripristino o di demolizione con ricostruzione (solo per quanto riguarda solai o murature pericolanti) sono da utilizzare tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed, in subordine, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona: orditure dei solai in legno, facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, manto di copertura in coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piene, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con spessore minimo di centimetri 15.

Il progetto di restauro dovrà essere sempre corredato da un rilievo dettagliato e da un'analisi dei caratteri architettonici e stilistici originari dell'edificio, in modo da poter riportare gli elementi non originari o modificati al loro primitivo stato.

Risanamento conservativo (comma g)

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero dell'agibilità dell'edificio col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto.

Gli interventi non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e dei criteri compositivi delle facciate, né modificazioni della sua concezione strutturale e del principio distributivo.

L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso contemporaneo dell'edificio, compatibile con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo prevalente le parti interne. Le parti esterne prospicienti gli spazi pubblici dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieno e le proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, senza modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti (ad eccezione di traslazione di solai entro la misura di 50 cm, realizzati senza interferenze con i prospetti esistenti);
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio;
- è consentita la formazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito,

sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, dovrà rispettare quanto previsto all'interno del Regolamento di Igiene tipo – Titolo III vigente.

Trattasi di operazione propria della ristrutturazione che viene specificatamente consentita nell'ambito del risanamento conservativo, con relativo aumento della superficie lorda di pavimento:

- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti murate;
- apertura di nuove finestre o ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aeroilluminazione);
- installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento.

Si precisano inoltre le norme di intervento seguenti:

Norme di ordine urbanistico:

- sul lotto di pertinenza si esclude la costruzione di nuovi edifici fuori terra, anche di edifici accessori e di box a carattere precario, mentre è consentita la creazione di locali interrati;
- i cortili dovranno essere pavimentati con materiali tipici del luogo: ciotoli di fiume, lastre in pietra, mattonelle in cotto. Nei casi in cui la superficie del cortile sia rilevante, si prescrive l'uso di ghiaia, cocciopesto, terra stabilizzata o terra da coltivo per almeno il 40% della superficie del cortile stesso, al fine di creare una zona permeabile per il deflusso delle acque piovane. Non è consentito l'uso di massetti autobloccanti in cemento;
- non è possibile modificare il numero dei piani fuori terra, mentre è consentita la formazione di soppalchi (nel rispetto del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo vigente);
- sono da mantenere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le corti attigue.

Norme di ordine architettonico:

- è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline) sia con la chiusura di spazi esterni esistenti (ballatoi, balconi, terrazze). E' consentita tuttavia la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. L'intervento di

Risanamento Conservativo dovrà prevedere la demolizione di quelle parti di edificio palesemente in contrasto con il suo carattere originario (ad esempio tettoie o edifici di servizio ed edifici accessori addossati al corpo principale) e la riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario;

- é possibile utilizzare finestre realizzate in falda (tipo velux) negli interventi tesi al recupero abitativo dei sottotetti esistenti. **In questi interventi non è tuttavia possibile modificare le quote delle gronde e del colmo del tetto esistente;**
- sono da restaurare o ripristinare gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, sculture, lapidi, affreschi, pitture, ecc.) nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (esedre, scenari, muri, edicole, fontane, pozzi, pavimentazioni, ecc.);
- le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate devono essere sempre rispettate;
- sono da impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed in subordine, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in coppi, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con profondità minimo di centimetri 15, serramenti in legno, persiane listate o ante piene). Per i serramenti possono anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno e il ferro che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza.

Norme di ordine strutturale:

- sono da recuperare, salvo il necessario consolidamento, le strutture portanti orizzontali e verticali. Il progetto deve tendere a ripristinare l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione d'eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, terrazze);
- non sono consentite solette in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato.

Ristrutturazione edilizia di “tipo A” (comma h)

Nel caso di edifici che presentino ancora nella volumetria e nel disegno delle facciate un rispetto dei caratteri architettonici originari, ma abbiano già perso nei materiali e nelle tecniche costruttive usate la memoria dell'architettura tradizionale, si prevede, come tipo di intervento, la Ristrutturazione di “tipo A”.

Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e non è mai possibile la demolizione con ricostruzione. E' invece possibile apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, prevalentemente all'interno dell'edificio. Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento e i solai pieni in calcestruzzo armato, mentre è possibile utilizzare, in alternativa all'orditura portante in legno, un'orditura in ferro;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso;
- realizzazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, dovrà rispettare quanto previsto all'interno del Regolamento di Igiene tipo – Titolo III vigente;
- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
- installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione "tipo A" possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento. E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo velux), pur mantenendo inalterate le quote delle gronde e del colmo.

In tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aeroilluminazione). E' consentita inoltre la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario. Analogamente sono consentiti interventi di riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del

porticato originario.

Ogni intervento di ristrutturazione interna dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione dovranno essere eliminati o ridisegnati tutti gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere, ecc.) in quanto non hanno conservato le forme e i materiali tradizionali (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piene, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, spalle e davanzale in pietra con profondità minimo di centimetri 15); gli elementi demoliti potranno essere ricostruiti con elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona. Per questa "ricostruzione critica" potranno anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno e il ferro che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza.

Ristrutturazione edilizia di "tipo B" (comma i)

Nel caso di edifici che hanno perso irrimediabilmente i caratteri architettonici originari, o nel caso di edifici costruiti nel dopoguerra, si propone di estendere ulteriormente la possibilità di ristrutturazione, modificando il numero e la posizione delle aperture, il numero e la posizione degli aggetti e delle terrazze, la sagoma tridimensionale dell'edificio pur nel rispetto del volume totale preesistente e delle altezze di gronda degli edifici attigui nel caso di un edilizia a "cortina" lungo il fronte stradale.

Sono consentite le seguenti opere all'interno dell'edificio:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, anche con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti: nel rifacimento degli stessi non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento o solai pieni in calcestruzzo armato, mentre è possibile utilizzare, in alternativa all'orditura portante in legno, un'orditura in ferro;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio;
- realizzazione di soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, dovrà rispettare quanto previsto all'interno del Regolamento di Igiene tipo – Titolo III vigente;

- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- riapertura di finestre preesistenti e murate;
- chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario;
- riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature. Le porzioni di muratura a chiusura degli spazi suddetti potranno venire sempre sostituite da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario;
- installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione di "tipo B" possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento. E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo velux), pur mantenendo inalterato il volume complessivo dell'edificio.

Gli edifici per i quali il recupero non appare necessario, giustificato od attuabile (per motivi tecnici, economici e/o operativi), possono anche essere oggetto di demolizione e ricostruzione. Il progetto dovrà in questo caso porre particolare attenzione al tema dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano: l'edificio dovrà in principio essere ricostruito sul sedime dell'edificio preesistente, mentre potrà essere modificato il sedime solo se si dimostra di ottenere in questo modo un deciso miglioramento nella relazione tra pieni e vuoti. In caso di demolizione e ricostruzione, l'allineamento dei fronti lungo le strade, quando esistenti, dovrà essere sempre mantenuto.

Ogni intervento di ristrutturazione dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate. Dovranno in particolare essere eliminati, quando presenti, i balconi e le ringhiere in cemento armato faccia a vista, i serramenti in alluminio anodizzato, gli scuri e tapparelle in pvc o altro materiale plastico, i canali e pluviali in materiali plastici, che dovranno essere sostituiti usando soluzioni costruttive contemporanee di qualità: dovranno essere privilegiati il legno e il ferro, con disegni e soluzioni elaborati secondo criteri di semplicità e leggerezza. Per sostituire gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere) potranno essere usati anche elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piene).

Interventi sugli accessori in ambito nuclei antica formazione (comma l)

Sono considerati accessori i corpi di fabbrica di piccole dimensioni, di un solo piano di altezza, che non sono stati costruiti originariamente per funzioni abitative: per la maggior parte si tratta di box per il parcheggio delle automobili, di depositi per gli attrezzi dei giardini o di piccole costruzioni prive di qualità edilizia. Per questi accessori sono previsti interventi di ristrutturazione di “tipo B”.

Nel caso in cui gli accessori si trovino all'interno di cortili di edifici che per il loro valore storico sono stati inclusi nella categoria del risanamento conservativo, gli interventi dovranno avere come fine il miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti nei cortili stessi. A tal scopo è consentita la demolizione e ricostruzione degli accessori anche in una posizione diversa da quella attuale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici accessori per il ricovero di veicoli od attrezzi, la copertura degli stessi dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e dovrà essere realizzata con materiali leggeri, con andamento piano o leggermente curvo. Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

Nel caso di edifici accessori posti in posizione isolata in mezzo al lotto, che costituiscono un elemento chiaramente in contrasto col contesto edificato, è fatto obbligo di demolire le volumetrie esistenti, ed è consentita la ricostruzione di queste volumetrie, anche con un nuovo uso residenziale, a condizione che siano costruite in continuità con l'edificato del lotto preesistente.

Regole edilizie per gli interventi negli Ambiti di antica formazione (comma m)

a) Composizione delle parti esterne degli edifici.

Negli interventi di **demolizione e ricostruzione**, autorizzate solo per le ristrutturazioni di “tipo B”, le nuove facciate dovranno essere progettate tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affacciano.

La copertura degli edifici prospicienti la strada deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno o in ferro. Nei casi di demolizione con ricostruzione, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 25 ed il 35%. Fatto salvo il mantenimento dell'esistente e l'adeguamento alle soluzioni adottate dagli edifici esistenti adiacenti, le gronde possono avere una sporgenza massima di 90 cm. su strada. Solo negli interventi di ristrutturazione “tipo B” è possibile creare tetti piani che devono obbligatoriamente essere concepiti come tetti-giardino (“tetto verde”) sistemati con uno strato di terra vegetale ed erba.

b) Materiali e colori delle parti esterne degli edifici.

Per gli interventi edilizi negli Ambiti di antica formazione sono tassativamente proibiti i materiali seguenti: balconi e ringhiere in cemento armato faccia a vista, serramenti in alluminio anodizzato,

vetro scuro e specchiante, intonaco non tinteggiato, scuri e tapparelle in pvc o altro materiale plastico, canali e pluviali in materiali plastici, cinte in rete metallica o in materiali plastici, ferri battuti "in stile".

Le facciate devono essere intonacate escludendo la messa in opera di intonaci plastici ed escludendo i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili. Le facciate intonacate devono obbligatoriamente essere tinteggiate. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre (giallo Milano, giallo oca, senape, oca antico, sabbia, ecc.). Eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

I balconi ed i ballatoi, nei casi di restauro o risanamento conservativo, devono essere conservati nelle forme e nei materiali esistenti: gli elementi portanti in pietra naturale e/o legno andranno conservati e ripristinati. Nei casi di ristrutturazione di "tipo A" o di "tipo B", i balconi e ballatoi dovranno essere realizzati in pietra, legno o ferro, escludendo il cemento armato; se i balconi e i ballatoi preesistenti sono in cemento armato, dovranno essere demoliti e sostituiti con nuovi realizzati in pietra, legno o ferro. Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi in legno verticali oppure orizzontali, o da elementi verticali in ferro (piatti, tondi, quadri), collegati all'estremità da piatti di ferro orizzontale. Altre forme possono essere utilizzate solo in caso di preesistenze da ripristinare.

I corrimano dovranno essere in legno o in ferro.

Le cornici delle finestre, porte, portoni, passi carrai e le cornici delle vetrine possono essere eseguite con intonaco di cemento, mattoni a vista, pietra naturale a taglio di sega, oppure con elementi in ferro verniciato. Le soglie ed i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente in pietra locale, o comunque in pietra chiara. Le coperture a doppia o semplice falda dovranno essere in coppi di laterizio negli interventi di restauro e risanamento conservativo. Materiali diversi sono consentiti per differenti strutture di copertura, nel caso di edifici non residenziali o di edifici rurali ristrutturati, e in particolare nel caso di ristrutturazione "tipo B" dell'edificio.

Negli interventi di risanamento conservativo è opportuno il reimpiego del materiale originario o eventualmente di recupero.

I canali di gronda e i pluviali devono essere in rame o in lamiera zincata e verniciata. Sono esclusi canali e pluviali in materiali plastici. I pluviali devono essere incassati per una altezza min. di 2,20 m dal piano di spicco della facciata rispetto al marciapiede esistente e di 2,40 m dalla quota strada in assenza di marciapiede.

L'oscuramento sarà procurato mediante persiane in legno con ante a stecca aperta o cieche, che possono essere anche montate su una guida scorrevole. Per le finestre dei piani cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate con disegno semplice. E' escluso l'oscuramento mediante tapparelle. E' consentito applicare alle porte finestre parapetti in ferro naturale o verniciato, con una sporgenza massima di 30 cm.

I serramenti devono essere in legno naturale o verniciato, in ferro verniciato, oppure in alluminio tintecciato con spessori che non superino quelli dei serramenti tradizionali in legno. E' proibito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato. I portoncini di ingresso di abitazioni singole, sia pieni sia a vetri devono essere in legno naturale o verniciato, oppure in ferro verniciato. Le pedate di ingresso devono essere realizzate in pietra naturale rustica non lucidata. I passi carrai possono essere chiusi da portoni in legno, oppure da cancelli in legno o ferro di semplice disegno e di colore scuro, con esclusione di parti metalliche lucide e di ferramenta "in stile".

c) Vettrine e insegne dei negozi

Le cornici delle vetrine, laddove consentite, devono essere costituite da materiali lapidei, a piano di sega non lucidato, oppure in ferro verniciato scuro. I telai delle vetrine e delle porte d'ingresso, miste a vetrine di negozi, di locali pubblici e di laboratori artigianali, devono essere di legno naturale o verniciato con colore scuro oppure in ferro od alluminio verniciato scuro. Le insegne dei negozi e dei locali pubblici e di laboratori artigianali devono essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine. Sono quindi vietate le insegne comprendenti più vetrine e poste sulle murature soprastanti le vetrine stesse. Sono vietate le insegne a bandiera con tubi al neon. Sono vietate le insegne poste sulla sommità degli edifici. Sono consentite le scritte dipinte o riportate su cartella di metallo, di legno o di materiale vetroso eventualmente illuminate da lampade ad incandescenza esterne; scritte costituite da lettere inscatolate, eseguite in metallo e con un solo frontale in materiale diffusore, oppure interamente in materiale plastico diffusore, ma opaco sui fianchi. La sorgente di luce interna, non visibile, deve essere bianca. E' vietato l'uso di bacheche o vetrinette sporgenti rispetto ai muri esterni per più di cm. 5.

d) Impianti tecnologici esterni

Non è consentito il montaggio o installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche. I tubi del gas in facciata dovranno essere tintecciati con lo stesso colore delle facciate.

Regole per il trattamento degli spazi aperti (comma n)

a) Percorsi

Negli Ambiti di antica formazione, è auspicabile favorire la creazione di passaggi pedonali attraverso le corti. L'Amministrazione può incentivare la creazione di tali passaggi privati ad uso pubblico attraverso le corti interne con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che garantisca tale possibilità al solo uso diurno. I materiali di pavimentazione e l'illuminazione dei percorsi dovranno avere dei caratteri coerenti lungo il tracciato così da chiarirne il carattere unitario

e migliorarne la riconoscibilità: si dovranno usare materiali tradizionali quali lastricato, acciottolato, cubetti di porfido, ma anche il ghiaietto e la terra stabilizzata.

b) Lo spazio delle corti

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare nelle corti urbane, in quelle rurali e nei palazzi a corte è obbligatorio preservare lo spazio interno della corte come spazio non edificato. Gli elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati, alberi e piante importanti) devono essere conservati. Nelle corti devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali come lastricato, acciottolato, cubetti di porfido, ma anche il ghiaietto e la terra stabilizzata. Per le nuove pavimentazioni è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, lastre prefabbricate in cemento ("pietra artificiale") con tinte delle pietre locali e con dimensioni non inferiori a 0,18 mq, acciottolato, anche misto ad erba, ma anche ghiaia e terra stabilizzata. Le pavimentazioni lapidee dovranno essere posate su sabbia per garantire la semipermeabilità del suolo, mentre è da evitare l'uso del cemento come sottofondo o per la sigillatura delle fughe. E' vietato l'uso di asfalto e del cemento come pavimentazione dei cortili. E' consentito piantare alberi purché di essenze autoctone.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici accessori per il ricovero di veicoli od attrezzi, la copertura degli stessi dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e dovrà essere realizzata con materiali leggeri, con andamento piano o leggermente curvo. Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici chiusi negli spazi a corte.

In tutti i casi, si cercherà sempre di mantenere il più alto tasso di superficie permeabile, in modo da mantenere inalterata, in superficie e in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

c) Spazi aperti a verde privato

Gli spazi aperti a verde privato dovranno essere mantenuti nel loro carattere di giardino, orto o cortile verde. In particolare il suolo dovrà sempre rimanere permeabile: in caso di utilizzo, anche solo parziale, come parcheggio delle automobili, gli spazi aperti non potranno essere pavimentati, ma si potrà sostituire l'erba con materiali permeabili, ad esempio il ghiaietto o la terra stabilizzata.

Ogni intervento previsto sull'unità edilizia dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea.

Per gli spazi a parco e giardino storico di pregio, occorre garantire la massima tutela e riqualificazione. In particolare, dato il significato storico architettonico e ambientale dei parchi e giardini privati, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Reticolo viario negli Ambiti di antica formazione (comma o)

Negli Ambiti in oggetto è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dovranno riguardare prioritariamente le strade da pedonalizzare e trasformare in “strade residenziali”, con viabilità limitata ai soli residenti. Le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati) dovranno quindi essere mantenuti e/o ripristinati. Dovranno essere privilegiati in generale gli interventi per ridurre e moderare il traffico di attraversamento dei centri storici, in modo da migliorare le condizioni di vivibilità per i residenti.

Muri di recinzione negli Ambiti di antica formazione (comma p)

E' ammesso il ripristino delle sole recinzioni esistenti delimitanti spazi e vie pubbliche dell'Ambito con materiali uguali a quelli tradizionali (sassi ed intonaco a frattazzo grosso, oppure intonaco raso – pietra, recinzioni in ferro storiche).

Devono, quindi, essere conservati i muri in pietra delimitanti spazi e vie pubbliche dell'Ambito. I muri aventi recinzioni metalliche, realizzati nel corso della seconda metà del 1900, devono, laddove sia possibile, essere riqualificati con nuove cinte metalliche con disegno semplice, oppure sostituiti con muri pieni intonacati secondo la tipologia originaria delle recinzioni.

Reperti architettonici o storico artistici (comma q)

Il ritrovamento e/o la manomissione di reperti architettonici o storico-artistici che si dovessero rinvenire nelle aree edificate o negli scavi nelle zone omogenee A devono essere denunciati a norma di legge.

Piani di Recupero (comma r)

Nella cartografia PR 2 – Categorie di intervento dei nuclei storici sono perimetrati i Piani di Recupero segnalati nel PRG vigente e non ancora portati a termine. Per i suddetti PR valgono i parametri approvati dallo strumento urbanistico adottato in data 03/12/2001 e s.m.i.

Art. 7 - Ambito residenziale

Descrizione

Le zone così individuate sono costituite da tutte le aree residenziali esistenti, che sono perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini) senza particolari caratteristiche di pregio storico o architettonico.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Obiettivi di progetto

I principali obiettivi di progetto sono l'aumento e il consolidamento della presenza del verde, in particolare delle alberature che, anche se di carattere privato possono contribuire a migliorare la continuità tra gli ambiti di rilevanza ambientale.

A tal fine dovranno essere previsti, dove possibile e comunque nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, parcheggi interrati o parcheggi a raso realizzati su superfici drenanti, razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi, utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali.

Parametri edilizi

L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 0,80 mc/mq. In caso di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un indice fondiario superiore a 0,80 mc/mq, si può assumere tale valore esistente come massimo purchè la superficie coperta di progetto sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Nell'ambito "tessuto residenziale" valgono altresì i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo: 40%

Superficie permeabile: metà della superficie scoperta

Altezza massima: per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di demolizione con ricostruzione non si può superare l'altezza degli edifici esistenti con un massimo di 8,00 m.

Distanza confine: pari a metà dell'altezza dell'edificio e non inferiore a 5,00 m (salvo edificazione in aderenza, da concordare tra le proprietà confinanti con scrittura privata).

Distacco dagli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10,00 m (salvo edificazione in aderenza, da concordare tra le proprietà confinanti con scrittura privata).

Distacco da edifici di nuova realizzazione in zone contigue alle aree a vocazione agricola (in presenza di strutture agricole preesistenti): 7,00 m.

Usi

Nell'ambito in oggetto sono previsti i seguenti usi:

- abitazioni residenziali
- commercio al dettaglio (superficie di vendita non superiore a 90 mq) (max 30% SIp)
- pubblici esercizi (ad esclusione di locali per il tempo libero con superficie maggiore di 60 mq) (max 30% SIp)
- terziario diffuso (uffici, studi professionali, servizi alla persona, sportelli bancari) (max 30% SIp)

Le attività produttive/ artigianali esistenti all'interno di questo ambito possono realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il cambio di destinazione d'uso comporta il rispetto degli indici di zona.

Per i lotti saturi è comunque prevista la possibilità di un incremento volumetrico di 50 mc max una tantum (la proprietà dovrà comunque dimostrare l'effettiva esigenza per la richiesta in deroga ai limiti volumetrici).

La Pubblica Amministrazione potrà richiedere ai privati di provvedere, entro un congruo termine, alle sistemazioni edilizie riconosciute necessarie per il decoro dell'ambiente o per evitare danni a cose e/ o persone.

Anche i terreni liberi da edificazioni devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno due volte l'anno.

Se i proprietari non provvederanno direttamente, la Pubblica Amministrazione ne ordina l'esecuzione con spese a carico del proprietario.

Art. 8 - Ambito artigianale/ produttivo

Descrizione

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di aree destinate alle attività artigianali e produttive.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Obiettivi di progetto

L'obiettivo generale del Piano di Governo del Territorio è di avviare la riqualificazione delle aree produttive esistenti attraverso la corretta pianificazione dell'accessibilità alle suddette aree, un miglioramento dell'impatto visivo nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori, eventuali polveri e l'individuazione di corridoi di continuità ambientale interni alle aree produttive in modo da connettere gli elementi ambientali esterni alle aree produttive stesse.

Parametri edilizi

Nell'ambito "tessuto artigianale/ produttivo" valgono altresì i seguenti parametri:

L'indice fondiario previsto per le aree classificate in questa categoria è 1,50 mq/mq (Slp max). In caso di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un indice fondiario superiore a 1,50 mq/mq, si può assumere tale valore esistente come massimo purchè la superficie coperta di progetto sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rapporto di copertura massimo: 50%

Superficie permeabile: metà della superficie scoperta

Altezza massima: 8,50 m (misurata all'intradosso delle travi portanti la copertura)

Distanza confine: pari a metà dell'altezza dell'edificio e non inferiore a 5,00 m.

Distacco dagli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10,00 m.

Distacco da edifici di nuova realizzazione in zone contigue alle aree a vocazione agricola (in presenza di strutture agricole preesistenti): 7,00 m.

Usi

Nell'ambito in oggetto sono previsti i seguenti usi:

- abitazioni residenziali (max 20% SIp)
- commercio al dettaglio (superficie di vendita non superiore a 90 mq) (max 10% SIp)
- pubblici esercizi (ad esclusione di locali per il tempo libero) (max 10% SIp)
- terziario diffuso (uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, sportelli bancari) (max 10% SIp)
- artigianato produttivo e industria
- depositi e magazzini
- impianti e attrezzature per la produzione agricola (stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc...).

Le abitazioni sono riservate al titolare, al direttore o al custode dell'azienda; esse possono essere realizzate dopo o contemporaneamente alla parte produttiva cui si riferiscono.

L'Amministrazione Comunale su richieste motivate (per sicurezza o altro), può concedere alle attività commerciali e produttive la chiusura degli spazi esterni a parcheggio privato in uso pubblico, purchè restino comunque aperti e direttamente accessibili dall'esterno, senza alcun ostacolo, durante l'esercizio dell'attività, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre in qualunque momento dei parcheggi per urgenti necessità di pubblico interesse.

E' obbligatoria la realizzazione di schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

Art. 9a - Aree destinate all'attività agricola estensiva

Per quanto riguarda le aree ricadenti in questo ambito non è consentita alcuna forma di edificazione, fatto salvo edifici accessori legate alle attività svolte, normati come previsto per l'ambito boschivo.

Art. 9b - Aree destinate all'attività agricola

Descrizione

Comprende le parti di territorio destinate ad usi agricoli o ad essi assimilabili.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dagli artt. 59, 60, 61 e 62 della LR 12/2005.

Obiettivi di progetto

Gli obiettivi di intervento per le zone agricole sono la loro tutela e il potenziamento, la conservazione e la difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche.

Parametri edilizi

Vige quanto disposto dagli artt. 59, 60, 61 e 62 della LR 12/2005.

Fabbricati non più funzionali all'uso agricolo dei terreni

Nei fabbricati esistenti, non abusivi e non condonati, quando non siano funzionali all'uso agricolo dei terreni (residenze, laboratori artigianali), sono ammesse le opere di manutenzione, restauro,

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche se non sussistono i requisiti previsti dalla legislazione regionale vigente. E' inoltre consentito l'aumento della SIp esistente, da realizzarsi una sola volta, con i seguenti valori massimi:

- tutti gli edifici con SIp esistente compresa tra 20 mq e 75 mq possono ampliarsi fino a 90 mq;
- per gli edifici che alla data di adozione del piano hanno una SIp compresa tra 75 mq e 180 mq è concesso un ampliamento massimo del 20% della SIp;
- per tutti gli altri edifici è concesso un ampliamento massimo del 20% della SIp (inserire max 50 mc).

L'ampliamento suddetto deve comunque essere associato all'aumento della massa boscata; a tal fine deve essere garantita la messa a dimora di un albero di prima grandezza ogni 10 mq di SIp in ampliamento.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti esterni al perimetro urbanizzato consolidato del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como (identificati sulla cartografia da simbolo *) sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e un aumento volumetrico una tantum (da trascrivere con atto notarile) per adeguamento igienico-sanitario del 20%, con limite massimo di 50 mc.

Art. 10 - Aree di interesse collettivo

Descrizione

Comprende le aree e gli edifici, in accordo con quanto meglio specificato nel Piano dei Servizi (vedere TAV. PS01), di proprietà sia pubblica che privata di interesse pubblico quali strutture religiose, socio-assistenziali, ricreative, sportive esistenti e in previsione e che concorrono alla verifica degli standard a disposizione dei cittadini di Laino.

Il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso fissando criteri e modalità di intervento sulle attività esistenti e su quelle in progetto.

Modalità di intervento

Interventi di iniziativa pubblica: la determinazione degli indici e dei parametri urbanistici, funzionali all'ampliamento o al potenziamento dei Servizi è demandata al singolo progetto, cui spetterà di quantificare l'effettivo fabbisogno di aree, superfici e volumetrie, rapportate alle esigenze. Gli interventi potranno essere attuati anche mediante project financing o altre forme di convenzionamento pubblico-privato.

Interventi di iniziativa privata: la realizzazione di nuovi Servizi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, oppure al conseguimento del Permesso di Costruire Convenzionato, qualora quest'ultima operazione sia ritenuta idonea dall'Amministrazione; in tale evenienza, oltre ai normali obblighi di legge la convenzione disciplina le modalità, i tempi di realizzazione e gestione, le

garanzie d'uso di interesse generale, nonché condizioni speciali che prevedano interventi complementari e compensativi a favore del Comune.

Ulteriori prescrizioni

Per ogni intervento dove sia prevista trasformazione si prescrive la massima tutela e conservazione degli esemplari arborei di pregio e/ o tutelati (vedere elaborato grafico DP 01). La Pubblica Amministrazione, nel caso di intervento diretto del privato sulle suddette aree, si riserva la facoltà di richiedere perizia agronomica che evidenzi che gli interventi in previsione non arrecheranno alle suddette essenze alcun danno.

Art. 11 - Ambito di rispetto cimiteriale

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale (ai sensi del R.D. 1.265/34 e D.P.R. 285/90) non possono essere edificate. Qualora la fascia di rispetto comprenda al suo interno porzioni di lotti individuati graficamente nelle tavole di piano come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata, ai fini della determinazione dell'edificabilità sulle restanti porzioni del lotto non comprese nella suddetta fascia.

Per quanto concerne la nuova viabilità prevista, con funzione di alleggerimento del traffico gravante sull'area di accesso al cimitero e al sagrato della Chiesa si specifica che l'intervento in oggetto verrà realizzato a basso impatto ambientale e nel rispetto della sacralità del luogo: sono infatti previste nuove piantumazioni che mitighino la vista verso l'area cimiteriale (vedere grafici PR 1) e attenzione ai materiali utilizzati per il consolidamento del nuovo tracciato (terra battuta, calcestruzzo, ...). La nuova previsione non comprometterà la possibilità di espansione del piano cimiteriale.

Art. 12 – Aree impianti tecnologici

Vengono individuate in questa area le zone finalizzate alla protezione e al potenziamento della captazione idrica e formazione di bacini comunali e del depuratore comunale.

I parametri edilizi saranno in funzione delle esigenze tecnologiche stesse secondo la legislazione vigente in materia.

Art. 13 - Pianificazione e programmazione in corso

Fanno parte di questa categoria (identificata anche nella tavola del Documento di Piano DP01 e nelle tavole del Piano delle Regole PR01) le aree e gli edifici che alla data di adozione del presente PGT fossero già oggetto di pratica edilizia approvata dall'Amministrazione Comunale. In questo caso, su queste particolari aree/ edifici, il PGT rimanda per il rispetto di tutti i parametri e vincoli urbanistici al progetto approvato.

In particolare si specifica che per il PL in loc. Selva l'indice di edificabilità è confermato in 1 mc/ mq. Anche per tutti gli altri parametri urbanistici farà fede quanto già approvato dal precedente strumento urbanistico.

Art. 14 – Classificazione ambiti della rete ecologica

Il Piano di Governo del Territorio pone le basi per l'avvio di un complessivo processo di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Esso deve avvenire tramite la salvaguardia dell'attuale sistema del paesaggio rurale con i suoi elementi, tramite la ricostruzione delle connessioni ecologiche che un tempo lo caratterizzavano maggiormente, quali rogge con sponde naturali, filari di alberi, prati e boschi. In alcuni casi sarà solamente necessario favorire i processi spontanei di rinaturalizzazione.

All'interno dell'ambito della rete ecologica vengono individuati le seguenti sotto classi:

- ambito di tutela ambientale (comma a);
- ambito boschivo/ agricolo (comma b).

Art. 14 comma a - Ambito di tutela ambientale

In queste aree vanno favoriti gli interventi che migliorino ulteriormente la qualità del paesaggio e degli ecosistemi. Gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, alla messa in sicurezza delle aree interessate dai fenomeni di instabilità idrogeologica dovranno ricorrere preferibilmente alle tecniche dell'ingegneria naturalistica (vedere Art. 20). Sarà altresì importante controllare le specie infestanti che possono creare forti interferenze con gli ecosistemi naturali. Per l'integrazione, laddove previsto e/o necessario, delle specie arboree e/o arbustive, dovrà essere previsto l'utilizzo esclusivo di essenze spontanee o completamente naturalizzate nel tradizionale paesaggio agricolo locale.

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi, questi dovranno essere accuratamente rilevati, riportati in planimetria generale dell'area (non inferiore alla scala 1 : 500) e documentati da apposita documentazione fotografica. Nello studio del progetto si dovranno altresì rispettare gli alberi esistenti e le relative radici osservando nell'eventuale edificazione e negli scavi, la distanza minima di 5 m dal colletto del tronco.

L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale.

Per gli alberi aventi altezza > 5,00 m la richiesta di abbattimento per patologie vegetative dovrà essere accompagnata da relazione agronomica asseverata recante motivazione specifica dell'abbattimento.

Per quanto riguarda gli alberi monumentali (identificati nella tavola DP 01), al fine di promuovere la valorizzazione e la conservazione di essi, è vietata ogni azione diretta o indiretta, che possa

causarne deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatto salve provate esigenze di pubbliche incolumità. Il tutto ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

Art. 16 comma b - Ambito boschivo

Questo ambito comprende le ampie zone esterne al tessuto urbanizzato interessate prevalentemente da boschi.

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni funzionali dell'attività primitiva primaria:

- coltura boschiva a ciclo annuale o pluriennale;
- fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione delle colture boschive: depositi attrezzi e simili.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dagli artt. 59, 60, 61, 62 della LR 12/2005 e s.m.i.

Parametri edilizi

Vige quanto espresso dall'art. 59 della LR 12/2005 e s.m.i.

Particolari prescrizioni

Il taglio dei boschi non richiesto da esigenze colturali è vietato, a meno che sia oggetto di autorizzazione dell'Autorità Regionale e di apposita concessione.

Sarà consentito il taglio a rotazione per quelle parti boschive che abbiano caratteristiche tali da richiederlo; in tale caso si dovrà comunque procedere al ripristino totale; fatte salve le norme e disposizioni interessanti i vincoli forestali e idrogeologici, le zone boschive attuali devono essere conservate tali anche mediante opera di nuova piantumazione o rimboschimento secondo le modalità e tipi da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

In ogni caso il taglio dei boschi dovrà essere preventivamente autorizzato dal Dipartimento Forestale Regionale ai sensi dell'art. 23 e seguenti della LR n° 8 del 5 Aprile 1976.

Per motivi ecologici ed ambientali, il Sindaco può imporre una particolare "manutenzione" del bosco, che prevede l'abbattimento delle piante malate e la ripiantumazione.

Gli accessori, di modesta entità, sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- caratteristiche geometriche:
 - superficie massima 20,00 mq (Slp)
 - altezza massima 3,00 m
 - distanza da edifici esistenti 15,00 m (salvo prescrizioni più restrittive che si rendano necessarie da parte della Pubblica Amministrazione)
- tipologia:
 - compatibile con la tradizione storico-culturale, obbligo d'uso di materiali tradizionali quali legno, pietra, intonaci a calce e sabbia con copertura in pietra o coppi a canale tradizionali
- ambiente:

- deve essere conservata e/o ripristinata la piantumazione di alto fusto, di specie locale
- fondo:
- è ammessa la costruzione di accessori su fondi aventi obbligatoriamente la dimensione minima di 5.000 mq
- soggetti:
- sono autorizzati alla costruzione di accessori solo i proprietari dei terreni
- autorizzazione:
- gli accessori sono realizzabili attraverso la richiesta di una autorizzazione, previa impegnativa unilaterale, attinente la destinazione d'uso, da registrare e trascrivere; occorre, se necessario, anche il parere dell'Ente preposto alla salvaguardia del vincolo idrogeologico.
- recinzioni:
- di norma non sono ammesse recinzioni; in casi particolari e motivati, potranno essere realizzate recinzioni di aree oggetto di produzione agricola o a pascolo e di spazi annessi alle abitazioni; in questo caso le suddette recinzioni dovranno essere realizzate con paline di legno verticale infisse nel terreno (H massima 90 cm) e tavola orizzontale realizzata sempre in legno.

Riconversione del bosco in castagneto e/o noceto:

tramite un progetto di recupero, è possibile, per superfici fondiari non inferiori a 3.000 mq, organizzare un piano di sviluppo che preveda la riconversione dell'appezzamento, anche per lotti diversificati, in modo da riconvertire le aree, delimitate dalle tavole PR01, con le essenze tradizionali del mondo contadino locale, realizzando castagneti e/o noceti di primo impianto, oppure, operando un vero e proprio restauro ambientale di situazioni compromesse. A queste condizioni, tramite la verifica del progetto, attraverso anche l'apporto di agronomo comunale o nominato dalla Pubblica Amministrazione, una volta avviato effettivamente il lavoro di riconversione, è possibile realizzare la costruzione degli accessori agricoli di cui al presente articolo.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti esterni al perimetro urbanizzato consolidato del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e un aumento volumetrico una tantum (da trascrivere con atto notarile) per adeguamento igienico-sanitario del 20%, con limite massimo di 50 mc.

All'interno di questo ambito sarà consentita la sola realizzazione di muri di sostegno (H max 200 cm) in pietra e solo qualora sia comprovata la necessità di realizzazione del manufatto.

Ulteriori prescrizioni – Sentieri agro silvo-pastorali

In riferimento ai sentieri identificati nella cartografia del Documento di Piano 1 si prescrive, al fine della massima tutela delle preesistenze, l'utilizzo di tecniche costruttive per il loro consolidamento, idonee alla naturalità dell'ambito (vedere art. NTA sull'utilizzo dell'ingegneria naturalistica). In particolare il sedime dei sentieri potrà essere ripristinato solo con terra battuta o calcestre, i muri di contenimento necessari andranno realizzati con pietra a secco e andranno preservate le essenze arboree presenti. Particolare attenzione andrà fatta per i manufatti presenti lungo lo sviluppo dei sentieri che andranno trattati come da art. NTA "Ambiti di antica formazione".

Art. 15 – Classificazione ambiti di trasformazione

All'interno degli ambiti di trasformazione vengono individuati le seguenti sotto classi:

- aree di trasformazione
- ambito soggetto a convenzionamento
- ambito verde di rispetto stradale
- interventi previsti relativi al sistema viario
- percorsi ciclo-pedonali

Art. 15 comma a - Aree di Trasformazione

L'attuazione del P.G.T., sulle aree subordinate ad Aree di Trasformazione, è prevista tramite piani urbanistici attuativi nella forma di Piano Attuativo da convenzionare.

La disciplina delle aree soggette ad AT è definita dalle seguenti disposizioni generali e da quanto stabilito dai singoli articoli di riferimento.

All'interno dei due ambiti di trasformazione previsti nel PGT è previsto un indice di edificabilità di 0,8 mc/ mq (H max 2 piani fuori terra). Per gli altri parametri si specifica che:

Rapporto di copertura massimo: 40%

Superficie permeabile: metà della superficie scoperta

Altezza massima: per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di demolizione con ricostruzione non si può superare l'altezza degli edifici esistenti con un massimo di 8,00 m.

Distanza confine: pari a metà dell'altezza dell'edificio e non inferiore a 5,00 m (salvo edificazione in aderenza, da concordare tra le proprietà confinanti con scrittura privata).

Distacco dagli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10,00 m (salvo edificazione in aderenza, da concordare tra le proprietà confinanti con scrittura privata).

Distacco da edifici di nuova realizzazione in zone contigue alle aree a vocazione agricola (in presenza di strutture agricole preesistenti): 7,00 m.

I confini degli ambiti suddetti vanno utilizzati tenendo conto che:

- il perimetro, delle Aree di Trasformazione, può essere lievemente modificato, in funzione di verifiche puntuali e motivate (limiti di proprietà, orografia del terreno, errori dovuti al

fotogrammetrico base, errori dovuti al catastale base, problemi di sicurezza viabilistica, ecc.) con decisione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante di piano urbanistico ai sensi della normativa vigente.

Nella tavola DP02 “Calcolo possibilità edificatoria secondo P.T.C.P.”, scala 1: 2.000 (ambito urbanizzato) vengono schematizzati i progetti della Aree di Trasformazione (identificati anche nella tavola del Documento di Piano DP01 e relative NTA); categorie di aree che si configurano come aree libere in adiacenza al tessuto edilizio già esistente del perimetro urbanizzato del P.T.C.P. e nelle quali concentrare la possibilità edificatoria concessa per l’espansione residenziale prevista nel Comune di Laino.

Per tutte le Aree di Trasformazione identificate nel Piano delle Regole, è prevista la realizzazione a carico dei privati di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al corretto utilizzo dell’insediamento previsto (allacciamento ad acquedotto pubblico e alla rete fognaria esistente fino al tratto più vicino esistente, alla viabilità pubblica, illuminazione). Nel caso di edifici esistenti nelle Aree di Trasformazione, è sempre consentita la manutenzione straordinaria. Per le suddette schede progettuali si rimanda ai paragrafi specifici allegati in fondo alle presenti NTA.

Art. 15 comma b – Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato

All’interno di questi ambiti si trovano quegli edifici contraddistinti nella tavola PR01 dalla lettera “C” e per i quali il rilascio del Permesso di Costruire avverrà a seguito di stipula di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Per quanto riguarda i Permessi di Costruire inseriti in ambito residenziale sarà prescrittivi, laddove non già presenti, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento a carico del privato, compresa, qualora la Pubblica Amministrazione lo ritenga necessario, la riqualificazione viabilistica della strada di accesso al lotto, anche con eventuale allargamento.

Art. 15 comma c - Ambito verde di rispetto stradale

Vengono classificate in questa categoria le aree a ridosso delle strade esistenti per le quali è prevista una funzione di barriera dal traffico veicolare, realizzato mediante piantumazione di essenze autoctone. **E’ consentito inoltre in questo ambito, dove necessario, la creazione di parcheggi (ad esclusione degli ambiti all’interno della rete ecologica).**

Art. 15 comma d - Interventi previsti relativi al sistema viario

Il ruolo di Laino, passaggio e collegamento tra i Comuni confinanti della Valle d’Intelvi e il lago di Lugano hanno reso nel corso degli anni insufficiente e pericoloso come dimensione di calibro

stradale la S.P., sulla quale via si affacciano anche i principali servizi alla persona esistenti in Laino (Municipio, Scuola Materna ed Elementare). La necessità, più volte richiamata anche in fase di definizione dell'ultimo PRG, di trovare una soluzione viabilistica adatta alla sicurezza dei cittadini e allo scorrimento dei mezzi transitanti in Laino (strada di alleggerimento viabilistico da realizzarsi a monte dell'attuale strada comunale detta Brai – poi Via Matteotti verso il Comune di Pellio), trovano ora una pianificazione concreta nella progettazione e realizzazione di snodo viabilistico alternativo che, creando una sorta di tangenziale, risolva le suddette problematiche.

Si ritiene importante specificare che la suddetta strada sarà classificata, come tutta la SP 14, in categoria “F”, prevedendo realizzazione della stessa con le caratteristiche geometriche della categoria di riferimento e sottoponendo il progetto (per cui si rimanda a fase successiva) a verifica di assoggettabilità a VIA.

Verranno previste inoltre, come evidenziato negli elaborati grafici del PGT e in particolare della tavola PR03 – Viabilità, puntuali sistemazioni e allargamenti di strade esistenti al fine di consentire, anche in vista dell'insediamento delle nuove aree di trasformazione, un miglioramento generale viabilistico.

Le aree identificate sugli elaborati grafici appartenenti a questa categoria, verranno realizzate in fase di edificazione delle Aree di Trasformazioni limitrofe previste.

Art. 15 comma e - Percorsi ciclo-pedonali

Nell'ampio progetto di salvaguardia e potenziamento dei beni ambientali presenti in Laino, si è delineato un progetto di potenziamento e consolidamento di percorsi ciclo-pedonali naturalistici esistenti che attraversano e percorrono i boschi circondanti il tessuto urbanizzato.

Art. 16 – Espropriazione di immobili e di aree destinate alla formazione di vie e piazze

Ai termini dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 i vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica 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.

Art. 17 – Definizioni

Altezza degli edifici

E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in m. Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- terreno naturale;

- terreno sistemato;
- marciapiede stradale;

e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più elevato; nel caso invece il sottotetto risulti con requisiti di agibilità l'altezza massima viene misurata all'imposta della gronda del tetto col muro perimetrale del fabbricato;

- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo tetto e parte più alta del parapetto di gronda o coronamento).

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intera facciata, o dell'elemento di maggiore altezza nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza.

I volumi tecnici possono emergere dalla copertura (salvo prescrizione contraria riportata nelle norme specifiche di ambito) purchè siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico.

Area edificabile o fondiaria

L'area edificabile, misurata in mq, è la pertinenza dell'intervento edilizio cui si applica l'indice di sfruttamento per definire l'entità, la posizione e le caratteristiche dell'edificazione proposta. L'area edificabile è ottenuta dall'area totale del lotto interessato dall'intervento detratte:

- le porzioni destinate a strade pubbliche, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di interesse pubblico, a verde pubblico, a verde privato vincolato in cessione contestualmente all'approvazione dei Piani Attuativi relativi; le fasce di rispetto stradale non sono edificabili, ma concorrono al calcolo della capacità edificatoria;
- le quote pertinenti ad edifici esistenti sull'area considerata che si intendono mantenere.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. dovranno essere computati, nella SIp, nell'applicazione dell'Indice di sfruttamento previsto nella tavola PR01 e per i quali parametri specifici si rimanda alle presenti NTA.

Nei casi dove è concesso intervento edilizio con demolizione seguita da ricostruzione è previsto il totale rispetto dei parametri evidenziati nelle presenti NTA del PGT approvato, senza possibilità di recupero dei parametri utilizzati prima dell'intervento di demolizione.

Area territoriale

L'area territoriale è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT. E' comprensiva dell'area fondiaria destinata all'edificazione vera e propria e di quelle necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.

Arretramento delle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale, ammessa tra il perimetro della superficie coperta e il confine stradale, come definito dall'art. 3 del D.Lgs 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro eventuale mancata indicazione nelle Tavole del Piano delle Regole e salvo diverse specifiche modifiche concordate con la Pubblica Amministrazione in fase di approvazione del Piano Attuativo sono così definite:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per le strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per le strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Costruzioni accessorie

Sono quei manufatti destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale esistente (come ad es. box auto, locali per deposito attrezzi e similari). I fabbricati accessori non possono essere abitati o utilizzati per altri usi principali (attività residenziali, produttive, commerciali, terziarie, ...). I predetti fabbricati accessori possono essere realizzati solo negli ambiti residenziale, residenziale/ artigianale misto, artigianale/ produttivo e non sono computati nella verifica dei parametri urbanistici-edilizi, nel senso che si intendono realizzabili anche oltre i parametri edilizi espressi per i singoli ambiti.

Per motivi di ordine tipologico, storico, culturale, ai sensi della normativa riguardante i beni culturali e ambientali, i fabbricati accessori devono integrarsi con la tipologia del fabbricato principale, si potrà inoltre prescrivere che i predetti fabbricati accessori siano integrati nell'edificio principale, oppure, in caso di elevata compromissione del bene tutelato, completamente interrati.

I nuovi accessori devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima interna 2,40 m (misurata all'intradosso del piano di copertura)
- altezza massima di copertura 3,00 m (misurata al colmo del piano di copertura)
- altezza massima a confine 3,00 m (misurata al colmo del piano di copertura).

I fabbricati accessori potranno essere realizzati a confine ma, in ogni caso, conformemente a quanto dispone il Codice Civile. Nel caso in cui, vi siano terreni a diversi livelli, relativamente al tratto in aderenza, non si potrà superare il parametro dell'altezza massima di copertura di 3,00 m misurato immediatamente al di là del confine, dal piano di campagna del terreno più basso.

La contiguità è sempre ammessa con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata al fronte edificato esistente, se cieco.

Le costruzioni accessorie non sono considerate, ai fini della verifica del parametro relativo ai distacchi fra fabbricati, fissato per l'ambito, fermo restando l'obbligo del rispetto del Codice Civile.

La distanza dagli edifici sia realizzati sullo stesso lotto che su proprietà diverse non potrà essere inferiore a 3,00 m salvo i casi di contiguità e di defilamento quest'ultimo applicabile solo se riferito ad edifici della stessa proprietà.

La superficie coperta al netto di gronde o sporgenze con aggetto non superiore a 60 cm non dovrà superare il 10% della superficie scoperta dell'intero lotto (con un massimo di 50,00 mq).

Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale a raggio, tra il perimetro della superficie coperta ed i confini di proprietà, ed è fissata in metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m o riducibile a 0,00 m attraverso stipula di convenzione tra i confinanti interessati.

Distanza degli edifici

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale a raggio, tra i perimetri delle superfici coperte di due fabbricati; se non uniti o in aderenza gli edifici di progetto dovranno distare della misura pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m in presenza di fronti finestrati. Quanto detto si ritiene valido anche nell'eventuale progettazione del recupero di sottotetti esistenti a fini abitativi.

Indice di sfruttamento

Definisce il volume massimo, edificabile per metro quadro di superficie interessata dall'intervento. Viene espresso in mc/ mq.

Piani fuori terra

Indica il numero totale di piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tenere conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a 1,00 m, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

Rapporto di copertura

E' il valore del rapporto fra la superficie coperta da edifici e la superficie edificabile corrispondente, espressa in percentuale.

Superficie Lorda di Pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento è la somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali e divisorie interne e con le esclusioni di seguito riportate.

Per i fabbricati residenziali:

- sottotetti e/o parti di sottotetto non aventi requisiti di agibilità (radice misurata dalla quota del pavimento del sottotetto nel punto più basso inferiore a 40 cm e colmo inferiore a 240 cm);
- logge rientranti non più di 1,50 m (in caso di maggiori dimensioni verrà considerata la sola parte eccedente 1,50 m);
- porticati e androni assoggettati a servitù di uso pubblico;
- vani scala e vani ascensore solo se comuni a più di n° 2 unità abitative e purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; la superficie sarà valutata con riferimento alla mezzera delle murature perimetrali;
- cantine aventi altezza netta inferiore a 2,50 m interrate o seminterrate con altezza massima fuori terra di 1,50 m all'intradosso della soletta di copertura;
- autorimesse inserite nel corpo di fabbrica principale e/o totalmente interrate; quando realizzate all'esterno del corpo di fabbrica e fuori terra, anche in aderenza, costituisce SIp la quota parte eccedente la quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolata sul totale della SIp destinata ad autorimessa;
- superfici strettamente necessarie alla collocazione di impianti tecnologici, cioè cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti idrici, locali contatori, locali macchine per ascensori e locali per la raccolta dei rifiuti.

Per insediamenti industriali/ artigianali:

- gli spazi strettamente necessari per impianti termici, elettrici, di depurazione, silos ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta e che non siano utilizzati per la produzione;
- i serbatoi esterni, fuori ed entro terra;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta inferiore a 2,40 m;
- le pensiline, purchè non praticabili superiormente, e le tettoie aperte su tutti i lati.

Superficie coperta

La superficie coperta è la proiezione, sul piano orizzontale del terreno, di tutte le parti fuori terra dell'edificio compresi: i corpi e gli elementi a sbalzo, tutte le parti non considerate ai fini della SIp, i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie). Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda, purchè aventi una profondità massima di 1,50

m; sono parimenti escluse le pensiline a sbalzo purchè aperte, non praticabili superiormente ed aventi una profondità massima di 1,50 m. Casi di sporgenze superiori determinano incremento della superficie coperta, da computarsi per la sola parte eccedente 1,50 m.

Sono escluse dal computo dell'area coperta le parti di edificio completamente sotterranee purchè coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato, le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori in zona industriale o mista.

Volume dei fabbricati

Il volume complessivo si ottiene moltiplicando la SIp di ogni piano per la propria altezza, calcolata dall'intradosso del solaio-pavimento all'intradosso del solaio-soffitto. In presenza di solaio inclinato l'altezza corrisponde al valore medio. Nel caso di SIp residenziale interrata o semi-interrata, al fine del calcolo del volume corrispondente si considererà la porzione di edificio corrispondente esterna alla linea naturale del terreno esistente prima dell'inizio lavori. I volumi tecnici, esclusi nella definizione di SIp, non partecipano al calcolo della volumetria.

Art. 18 – Dotazione minima di verde

Gli edifici ristrutturati, ampliati (oltre il 20% dell'esistente), ricostruiti o di nuova costruzione debbono avere una congrua dotazione di verde e/o area attrezzata a servizio degli utenti dell'edificio.

Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- gli edifici residenziali con 4 o più alloggi; in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 5 mq ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 200 mq;
- negozi (con superficie di vendita di oltre 100 mq); in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 10 mq ogni 50 mq di superficie di vendita con un minimo di 150 mq;

L'obbligo del verde primario attrezzato (con piantumazioni) è imposto anche alle aziende industriali con oltre 400 mq di SIp, nella misura di 1 mq ogni 25 mq di SIp con un minimo di 250 mq.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, l'Amministrazione Comunale può:

- accettare che la dotazione mancante sia realizzata in area adiacente o prossima al lotto, debitamente asservita all'edificio per tale uso;
- accettare il pagamento di un congruo contributo perché il Comune realizzi in prossimità un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

Le disposizioni del presente articolo sono derogate per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione.

Art. 19 – Dotazione minima di parcheggi di pertinenza

Si definisce “posteggio” lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce “parcheggio” un’area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce “area di sosta operativa” uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell’autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime:
per autovetture:
in autorimessa singola 5,00 m x 2,60 m
in autorimessa pubblica 5,00 m x 2,30 m
all’aperto 5,50 m x 2,30 m
per autocarri ed autobus 12,00 m x 4,00 m
per motociclette e scooters 2,50 m x 1,00 m
per autoarticolati 20,00 m x 4,00 m
per sosta operativa (carico e scarico) 8,00 m x 3,50 m

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di 6 m.

I parcheggi di pertinenza, ai sensi della L 122/89, devono essere integralmente reperiti in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un’altra per la quale si richiede una maggiore quantità di parcheggi.

Nelle operazione di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate:

- residenze 30% Slp
- artigianato, attività di servizio e uffici sino a 120 mq Slp 30% Slp
- commercio al dettaglio e all’ingrosso 30% Slp
- pizzerie da asporto e gelaterie 100% Slp
- insediamenti produttivi 30% Slp
- attività direzionali e ricettive con Slp superiore a 200 mq 100% Slp

L’area a parcheggio determinata sulla base delle destinazioni sopra elencate è data dalla somma delle aree dei singoli posteggi, con esclusione dello spazio di manovra.

Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto in oggetto, purché esse non superino il 70% dell'intera dotazione e può accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

Art. 20 – Ingegneria naturalistica

L'ingegneria naturalistica, che prevede l'utilizzo di piante vive (o parti di esse) come materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali inerti (legno, pietrame,) è fondamentale per numerosi interventi volti alla riqualificazione ambientale.

In particolare viene di solito impiegata per:

- limitare l'azione erosiva degli agenti meteorici ed effettuare il consolidamento superficiale e profondo, assieme al reinserimento naturalistico di scarpate e superfici degradate da fattori naturali (dissesto idrogeologico) o antropici (strade, cave, discariche, ...);
- realizzare ambienti naturali idonei a specie e comunità vegetali o animali autoctone.

I campi di applicazione spaziano dalla difesa dei versanti da erosione e frane, alle sistemazioni idrauliche dei torrenti montani, al reinserimento ambientale delle infrastrutture viarie, alla sistemazione di corsi d'acqua.

Le principali finalità degli interventi di ingegneria naturalistica sono:

- tecnico-funzionali, per la realizzazione di sistemi di forze con effetti stabilizzanti o processi chimico-biologici con effetti di miglioramento ambientale;
- naturalistiche, in quanto non si persegue una semplice copertura verde, ma la ricostruzione o l'innescio di ecosistemi paranaturali con specie autoctone;
- economiche, in quanto vengono realizzate strutture alternative ed economicamente competitive rispetto ad opere meramente tecnologiche
- estetiche-paesaggistiche, per la "ricucitura" del paesaggio circostante.

Si prevede come prescrittivo il potenziamento e l'utilizzo delle tecniche dell'ingegneria naturalistica per:

- consolidamento versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- consolidamento di sponde fluviali;
- consolidamento di infrastrutture viarie;
- consolidamento e riqualificazione di discariche;

- barriere visive, mascheramenti mediante vegetazione;
- filtri mediante vegetazione alla diffusione di polveri;
- qualificazione temporanee ed eventualmente permanenti delle aree di cantiere.

Art. 21 – Rispetto norme derivanti da Piano Geologico e verifica reticolo idrico minore

Per quanto concerne tutti gli aspetti legati ai vincoli (reticolo idrico minore, fasce di rispetto captazione acque sorgenti, ...) si rimanda alla normativa specifica del Piano Geologico.