

COMUNE di MAGREGLIO
Provincia di Como – Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

APRILE 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione in data _____ con delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

Approvazione in data _____ con delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

Il Sindaco
Giovanna Arrigoni

Il Segretario Comunale
Dott. ssa Maria Vignola

Comune di Magreglio (Magrèj)
Provincia di Como
Piazza Municipio n.2, cap. 22030
tel: 031 965119 / fax: 031 965544
e-mail: comune.magreglio@legalmail.it
Codice Fiscale: 82001830130

Piano di Governo del Territorio (PGT – L.R. 12/2005)

Piano delle Regole (PR)

Norme Tecniche di Attuazione

Progettista

Arch. Oscar Renir Anzani
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Como n. 405

con studio in

Via Col di Lana 5/A

22100 Como

Tel: 031 260496

Fax: 031 260495

Collaboratore Ing. Magdalena Siwak

INDICE

TITOLO I.	PREMESE E ASPETTI GENERALI.....	6
Art.1.	Struttura del PGT del Comune di Magreglio.....	6
Art.2.	Modalità di attuazione del Piano delle Regole	9
Art.3.	Norme tecniche di attuazione	9
Art.4.	Elementi costitutivi il Piano delle Regole	10
Art.5.	Edificabilità	10
Art.6.	Aree a parcheggio di uso privato.....	11
Art.7.	Deroghe allo strumento urbanistico generale	12
Art.8.	Documentazione progettuale da presentare all'Amministrazione Comunale	12
TITOLO II.	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO ED EDILIZI	14
Art.9.	Superfici	14
Art.10.	Volumi.....	17
Art.11.	Indici e Rapporti.....	17
Art.12.	Distanze	18
Art.13.	Quota Zero Convenzionale.....	21
Art.14.	Altezze.....	21
Art.15.	Altra terminologia	23
Art.16.	Prescrizioni generali per i calcoli	25
Art.17.	Prescrizioni per la gestione del verde.....	25
TITOLO III.	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	27
Art.18.	Manutenzione ordinaria.....	28
Art.19.	Manutenzione straordinaria.....	28
Art.20.	Restauro e Risanamento Conservativo	28
Art.21.	Ristrutturazione edilizia.....	28
Art.22.	Nuova costruzione	29
Art.23.	Ristrutturazione urbanistica.....	30
Art.24.	Demolizione	30
Art.25.	Demolizione con ricostruzione.....	30
TITOLO IV.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	30
Art.26.	Opere di urbanizzazione primaria	30
Art.27.	Opere di urbanizzazione secondaria.....	31
TITOLO V.	DESTINAZIONI D'USO	31
Art.28.	Destinazione Residenziale.....	32
Art.29.	Destinazione Turistico Ricettiva/ Terziaria.....	32
Art.30.	Destinazione Servizi Pubblici e Attrezzature Tecnologiche	32

Art.31.	Destinazione Agricola	32
Art.32.	Mutamento di destinazione d'uso	32
TITOLO VI. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO		33
TITOLO VII. NORMATIVA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		34
Art.33.	Tessuto Urbano Consolidato	34
Art.34.	Tessuto di antica formazione / Centro Storico	34
Art.35.	Edifici ed elementi di pregio all'interno del Tessuto di antica formazione	38
Art.36.	Spazi inedificati all'interno del Tessuto di antica formazione	40
Art.37.	Tessuto urbano da tutelare.....	41
Art.38.	Edifici di pregio ed elementi di rilevanza all'interno del Tessuto urbano da tutelare.....	45
Art.39.	Tessuto urbano a bassa densità fondiaria	46
Art.40.	Tessuto urbano a media densità fondiaria	49
Art.41.	Tessuto urbano ad alta densità fondiaria	52
Art.42.	Tessuto urbano ricettivo (con possibilità di ampliamento)	56
Art.43.	Tessuto urbano ricettivo	58
Art.44.	CRU - Comparti di Riqualficazione Urbana - Residenziale.....	59
Art.45.	Aree a standard pubblico.....	60
Art.46.	Verde pubblico	62
Art.47.	Parco Urbano.....	63
Art.48.	Aree a parcheggio pubblico.....	64
Art.49.	Aree di interesse tecnologico.....	65
Art.50.	Altri servizi alla persona.....	65
Art.51.	Viabilità	67
Art.52.	Elementi di rilevanza paesistica e storico - culturale ad uso pubblico	70
Art.53.	PLIS "Sorgenti del Lambro" - Parco Locale di Interesse Sovracomunale	71
TITOLO VIII. AREE DI VALORE ECOLOGICO		73
Art.54.	Ambiti della Rete Ecologica.....	73
TITOLO IX. NORMATIVA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE		74
TITOLO X. AREE BOSCHIVE.....		74
Art.55.	Aree Boschive	74
Art.56.	Zone a protezione verde privato	75
Art.57.	Zone a protezione verde pubblico	75
TITOLO XI. AREE AGRICOLE		75
Art.58.	Aree agricole da PRUG (agricole produttive)	76
Art.59.	Aree agricole individuate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 di valore paesistico e di tutela ambientale.....	79
Art.60.	Edifici non destinati al servizio dell'attività agricola.....	81

TITOLO XII. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	83
Art.61. Aree di rispetto beni storico - culturali ai sensi dell'art. 18 del PTCP.....	83
Art.62. Fascia di rispetto stradale	83
Art.63. Fascia di rispetto cimiteriale.....	84
Art.64. Fasce di rispetto corsi d'acqua (Reticolo Idrico Minore).....	85
Art.65. Fascia di rispetto delle captazioni ad uso potabile	86
Art.66. Vincolo Idrogeologico.....	87
Art.67. Fasce di rispetto degli elettrodotti	87
Art.68. Vincolo di Bellezze d'insieme sul tutto il Territorio Comunale	88
TITOLO XIII. PRESCRIZIONI INERENTI CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	88
TITOLO XIV. PRESCRIZIONI INERENTI PERICOLOSITA' SISMICA	89
TITOLO XV. PRESCRIZIONI INERENTI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	90
TITOLO XVI. PIANO PAESISTICO COMUNALE - PRESCRIZIONI INERENTI CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	91
TITOLO XVII. NORME TRANSITORIE E FINALI.....	92
Art.69. Caso di difformità.....	92
Art.70. Titoli abilitativi precedenti l'adozione del PGT.....	92
Art.71. Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti.....	92
Art.72. Studio Geologico.....	92
Art.73. Reticolo Idrico Minore	92
Art.74. Piano di Zonizzazione Acustica	92
Art.75. Barriere Architettoniche	93
Art.76. Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	93
Art.77. Installazione impianti di telecomunicazione	94
Art.78. Attrezzature per servizi religiosi	94

TITOLO I. PREMESE E ASPETTI GENERALI

Art.1. Struttura del PGT del Comune di Magreglio

Per rispondere a tale compito sono esplicitati e approfonditi, nel paragrafo seguente, la metodologia, gli strumenti, i contenuti dei documenti, il percorso di lavoro e i risultati attesi che connotano il PGT di Magreglio quale sintesi delle indicazioni politiche date dall'Amministrazione Comunale, delle analisi generali compiute e dalla impostazione metodologica del gruppo di progettazione.

La struttura del PGT può essere descritta come segue:

❖ Documento di Piano

Il Documento di Piano si caratterizza per una forte valenza strategica associata ad elementi di operatività che, in specifici ambiti o tematiche, assumono direttamente il ruolo di strumento applicativo.

Tale documento contiene gli indirizzi e le scelte di natura generale e strategica, afferenti alle tematiche territoriali, economiche e sociali, individuando gli strumenti, le modalità e i caratteri necessari e sufficienti per una attuazione coerente con i principi ispiratori.

Il Documento di piano descrivere le modalità di formazione della conoscenza generale strategica del documento e della componente operativa che precede le prescrizioni degli altri due atti costitutivi del PGT in particolare:

- Quadro ricognitivo – indirizzi strategici – rapporto con il PTCP

Il PGT assume quale riferimento programmatico unitario il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) inteso come schema generale e strutturale da approfondire alla scala locale. Le indicazioni del PTCP costituiscono pertanto il quadro strategico per la definizione in scala comunale, di obiettivi, azioni e valenze che assumono e producono effetti di livello sovracomunale.

L'insieme delle valutazioni generali, degli obiettivi strategici dell'Amministrazione e delle scelte prioritarie in campo urbanistico e paesistico - ambientale è organicamente sintetizzato all'interno degli "Indirizzi generali".

Tali Indirizzi costituiscono il primo documento di confronto con i soggetti interessati dal PGT (enti, cittadini, associazioni, ecc.) nonché le linee guida per tutti gli approfondimenti successivi.

- Quadro conoscitivo

Alla base del processo di PGT vi è un'analisi multidisciplinare (urbanistica, socio-economica, paesistico - ambientale, idrogeologica, ecc.) che raccoglie, valuta gli elementi, riconosce i sistemi e le relazioni, organizza in modo critico la realtà sociale, economica e territoriale.

Il Quadro conoscitivo, sinteticamente rappresentato dalle "criticità e potenzialità", costituisce lo schema di riferimento per la definizione delle proposte e per l'individuazione dei caratteri di sensibilità e vulnerabilità del territorio. All'interno di questa fase si costruisce il sistema delle conoscenze necessarie per la definizione del Documento di piano e della Valutazione Ambientale Strategica.

❖ Valutazione Ambientale Strategica

La VAS nasce e si sviluppa parallelamente al Documento di Piano estraendo dal Quadro conoscitivo gli elementi che compongono il sistema paesistico - ambientale e socio economico del territorio analizzato. Nonostante la denominazione "ambientale" infatti, la valutazione che si compie estende il proprio interesse anche alle tematiche sociali ed economiche verificando l'incidenza delle azioni proposte dal PGT. Le scelte definite dalla pianificazione strategica (Documento di piano) concorrono anche alla implementazione del PTCP che trova in questa sede un momento di confronto e verifica delle indicazioni e dei meccanismi previsti. La VAS diventa così lo strumento che verifica la congruità delle scelte del PGT con gli obiettivi dichiarati nel Documento di piano, integrandosi con il processo di formazione dello strumento di governo del territorio comunale.

❖ **Piano dei servizi**

Il Piano dei servizi è strutturato in modo tale da sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi, coinvolgere i soggetti privati e il "terzo settore" nella loro programmazione e gestione al fine di sfruttare in modo efficiente le risorse disponibili.

❖ **Piano delle Regole**

Il **Piano delle Regole** (PR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, in coerenza al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano promuove la qualità paesaggistica e detta le norme sull'utilizzo delle aree edificate.

Il **Piano delle Regole** è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Come da art. 10 della LR12/05

1) Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-

morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

2) Il Piano delle Regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico/ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art.2. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, in conformità con le disposizioni legislative vigenti mediante:

Permesso di Costruire;

Permesso di Costruire Convenzionato;

Denuncia di Inizio Attività (DIA);

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);

Comunicazione Inizio Lavori (CIL);

Piano Attuativo (PA)

In situazioni di particolare complessità funzionale, e/o architettonica, e/o paesaggistico ambientale, delle preesistenze, nelle aree di intervento o nel contesto, l'intervento può essere attuato attraverso **Piano Urbanistico Attuativo** proposto dai privati o previsto dal Comune con apposita deliberazione consiliare.

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

I permessi di costruire rilasciati, con i lavori avviati, prima della adozione del piano mantengono la loro validità nei limiti delle scadenze di norma e possono essere oggetto di varianti limitatamente alla modifica della sagoma degli edifici sempreché:

- non incidano sulla volumetria assentita;
- non modifichino la destinazione d'uso e il tipo di intervento;
- rispettino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire in corso.

Art.3. Norme tecniche di attuazione

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati, anche se non iniziati alla data di Adozione del PGT, mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

Art.4. Elementi costitutivi il Piano delle Regole

Tavole grafiche:

Tav.4.0. PdR. Piano delle Regole - scala 1:2000

Tav.4.1. PdR. Classi di sensibilità paesistica - scala 1:5000

Studio geologico (unitamente a quelli dello studio della componente geologica, idrogeologica, sismica):

Tav.1. Carta della pericolosità sismica - scala 1:5000

Tav.2. Carta sintesi - scala 1:5000

Tav. 3. Carta dei vincoli - scala 1:5000

Tav.4. Carta della fattibilità geologica - scala 1:5000

Reticolo idrico minore:

Tav.1. Reticolo idrico minore

Piano di Zonizzazione Acustica

Tav.1. Piano di Zonizzazione Acustica - scala 1:5000

Elaborati:

Piano delle Regole -Norme Tecniche di Attuazione;

Schede di valutazione della sensibilità paesistica;

Relazione geologica e norme di attuazione;

Relazione tecnica - Regolamento e norme di polizia idraulica;

Regolamento di attuazione del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;

Relazione Tecnica Piano di Zonizzazione Acustica;

Rilievi Fotometrici Piano di Zonizzazione Acustica;

Art.5. Edificabilità

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

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

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

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

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Art.6. Aree a parcheggio di uso privato

Sono i parcheggi privati delle singole unità immobiliari ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989, con vincolo di PGT, oppure con carattere autonomo. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni e negli ambienti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni a nuova costruzione e nella nuova costruzione di ampliamenti.

E' considerato come tale spazio di sosta all'interno della proprietà che soddisfi la dotazione minima prescritta come segue:

- per la nuova edificazione residenziale e ampliamento di edifici esistenti comprese recupero abitativo del sottotetto la superficie minima di sosta al netto delle aree di manovra deve essere computata come 1mq ogni 10 mc della volumetria computabile di costruzione (art.2 delle Legge del 24 marzo 1989 n. 122), limitatamente almeno un posto auto per nuovo ogni alloggio;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che comportino aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere assicurato almeno 1 posto auto per ogni nuovo alloggio;
- per ogni nuovo esercizio di vicinato ammesso sul territorio comunale avente superficie di vendita non superiore a 150 mq deve essere garantita area a verde e parcheggio pari a 100% della SIp di cui almeno il 50% a parcheggio (esatto rapporto verde - parcheggio andrà valutato caso per caso in collaborazione con Amministrazione Comunale);
- per gli edifici destinati a servizio ricettivo minimo deve essere garantito 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- per le attività di ristorazione minimo deve essere garantito 1 posto auto ogni 4 posti;
- per le attività sportive e del tempo libero minimo deve essere garantito 1 posto auto ogni 10 mq di SIp;
- per le attività culturali, sociali, ambulatori minimo deve essere garantito 50 % della SIp

- per edifici scolastici: secondo il D.M. 18/12/1975

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

Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

La dotazione dei parcheggi negli edifici con destinazioni d'uso plurime dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Nel caso di dimostrazione di mancata disponibilità di spazi idonei (in tutto o in parte) per realizzazione delle aree di sosta si ricorrerà alla monetizzazione al Comune sborsando adeguata somma pari al costo di base (aggiornato annualmente dalla Amministrazione) per ogni mq della superficie minima prevista come da seguente articolo.

Il Comune dovrà destinare tale somma alla realizzazione dei nuovi parcheggi anche in regime di convenzione secondo art.9 della Legge 122/89.

Art.7. Deroghe allo strumento urbanistico generale

Le deroghe alle previsioni e alle prescrizioni del Piano delle Regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dall'art. 40 della LR 12/2005, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla - osta regionale.

Art.8. Documentazione progettuale da presentare all'Amministrazione Comunale

L'intero Territorio Comunale è sottoposta al vincolo ambientale Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti i progetti relativi agli interventi devono essere sottoposti all'esame della Commissione Paesistica prima del rilascio del titolo abilitativo applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121. A tale scopo deve essere presentato il modulo ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ai sensi della DGR 8/11/2002 n. 7/11045, tenendo conto che ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole Tav. 4.1 Classi di sensibilità paesistica e alle Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti.

I progetti devono essere corredati dei seguenti elaborati in numero minimo di 2 copie, alla domanda del titolo abilitativo:

- estratto del PGT adottato vigente relativo alla zona d'intervento;
- estratto di mappa precisando il fabbricato e relativa area di pertinenza oggetto dell'intervento;
- titoli di proprietà, atti dai quali risultino diritti reali, vincoli o servitù gravanti sulle aree interessate da trasformazioni edilizie;
- ortofoto;
- parere della Commissione Paesistica ed eventuali Enti di competenza;
- documentazione fotografica a colori relativa allo stato dei luoghi, comprendente anche vedute panoramiche;

- planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica;
- copia della documentazione di indagini e della relazione geologica e per qualsiasi intervento che comporti i scavi;
- copia delle indagini approfondite al 2° e 3° livello effettuati nel caso di costruzioni strategiche ricadenti nella zona sismica 4;
- documentazione progettuale quotata in scala 1:100 (planimetria generale, piante, sezioni orizzontali, sezioni verticali, pianta della copertura comprendente la dislocazione di dispositivi di ancoraggio "linee vita" secondo art. 3.2.10 del Regolamento Locale d'Igiene, prospetti con le indicazioni dei materiali, colorazioni e dimensioni), particolari costruttivi in scala 1:20;
- tavola planovolumetrica di progetto e calcoli dimostrativi, sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- documentazione grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100, sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- rappresentazione simultanea dell'intervento;
- per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;
- schema fognario e dei sottoservizi (smaltimento delle acque reflue, meteoriche ecc.) e planimetria delle aree esterne contenenti;
- relazione e calcoli Legge 10/91 e la certificazione energetica dell'edificio.

In più per gli edifici esistenti:

- rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (minimo 1:100): sezioni orizzontali, sezioni verticali, piante, pianta della copertura, prospetti con la descrizione dei materiali costitutivi e particolari (in scala 1:20);
- documentazione descrittiva indicando dati storici dell'edificio e se possibile individuare il corpo di fabbrica principale e le superfetazioni di epoca recente, affinché l'Amministrazione Comunale possa giudicare l'ammissibilità del progetto proposto;
- documentazione planovolumetrica dello stato di fatto;
- indicazioni sulle pavimentazioni esistenti ed in progetto;

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto (in scala 1:100 o 1:50), deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte o superfetazioni, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

- le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.;
- le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive;
- ogni elemento naturalissimamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore;

- la proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare;

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, chiedere documentazione aggiuntiva in casi particolari.

TITOLO II. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO ED EDILIZI

Art.9. Superfici

St - Superficie territoriale (mq) È la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata esecutiva ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di discordanza tra la superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

Sc - Superficie coperta (mq) È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Sf - Superficie fondiaria (mq) E' la superficie del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Slp - Superficie lorda del pavimento (mq). È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sottotetti abitabili, sia fuori terra che in sottosuolo, è utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

Sono computati nel calcolo della **Slp**:

- sottotetti di nuova realizzazione la cui altezza media sia superiore a 2,55 m verificata per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto;
- sottotetti che abbiano una superficie vetrata complessiva superiore al 1/30 della superficie netta di pavimento;
- nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua di persone con l'esclusione delle autorimesse e le cantine/lavanderie;
- verande, porticati e logge, qualora tali superfici siano annesse alla residenza, alla attività commerciale o direzionale sono da computarsi per la quota eccedente il limite del 20% della Slp complessiva considerata al netto degli stessi;
- I volumi tecnici strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973 n. 2474.

Non sono computati nella **Slp**:

- superfici a parcheggio privato – box, autorimesse, spazi coperti con tettoie per la protezione delle auto – a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume;
- box al piano interrato per la superficie non eccedente il 100% della Sc (superficie coperta);
- scale aperte esterne alla sagoma dell'edificio con profondità non superiore a 1,50 m;
- superfici dei volumi prive dei requisiti di agibilità per il ricovero degli attrezzi per la superficie non eccedente i 10 mq;
- portici ad uso pubblico, le pensiline, i percorsi pedonali coperti ma aperti, nonché le parti aperte dei piani terra a pilotis con altezza all'intradosso non superiore a 2,50 m;
- superfici dei vani tecnici adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore);
- vani ascensore ed i vani scala comuni a due o più differenti unità, calcolati nella loro proiezione, gli androni di ingresso;
- sottotetti di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, praticabili ma privi dei requisiti dimensionali di abitabilità, con soffitto inclinato (pendenza minima 35%) che non presentino altezza massima pari o superiore a 2,10 m al colmo. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,10 m. L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso della struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature. I sottotetti dovranno essere collegati, solo dall'interno, alle unità immobiliari sottostanti, essendo considerati accessori alle stesse; essi non potranno costituire unità immobiliari a sé stanti;
- tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di superficie coperta pari a 8,00 mq, nonché le pensiline a sbalzo su edifici per attività produttiva o commerciale, contenute nel limite di sporgenza pari a 3,00 m. e superficie coperta non superiore al 5% della superficie coperta dell'edificio cui sono connesse;
- superfici dei balconi con profondità non superiore a 1,50 ml; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SIp;
- superfici delle logge con profondità inferiore a 2,50 ml e con superficie netta massima inferiore al 15% della SIp complessiva della unità abitativa alla quale è collegata e calcolata al netto della loggia stessa: la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SIp;
- strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche;
- cantine, le lavanderie interrate o seminterrate a esclusivo servizio della residenza, con permanenza temporanea di persone;
- ai sensi della L.R. 20/04/1995 n° 26, non sono considerate superfici e quindi ammessi i tamponamenti perimetrali per il proseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica;
- nei **fabbricati a destinazione produttiva** le superfici occupate da: impianti di depurazione, vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, superfici occupate da silos o serbatoi

non accessibili, tettoie aperte su almeno tre lati e/o pensiline aggettanti per una profondità non superiore a mt. 3,00, per una superficie complessiva non superiore al 10% della slp edificabile espressa dal lotto.

Qualora gli elementi o gli spazi di cui ai punti precedenti non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili ai fini della Slp.

Sua - Superficie utile abitabile (mq) E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

La superficie utile (Su) per le funzioni non abitative, (quali per esempio: la funzione direzionale, produttive, alberghiere, agricole, ecc.) è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Sp - Superficie permeabile (mq): E' la parte di superficie del lotto da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili). La Sp si determina in rapporto percentuale alla superficie fondiaria in base alla prescrizione di piano per l'area di intervento.

Sr - Superficie reale (mq): E' la superficie reale di un lotto nel caso in cui questa sia superiore a quella catastale è da assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale solo in caso di documentata asseverazione con perizia giurata corredata da rilievo dimostrativo da parte di un tecnico abilitato.

Sc - Superficie complessiva (mq): E' la somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$) le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- porticati sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora siano a servizio di uso pubblico.

Spr - Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli (mq): E' parte di superficie fondiaria da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza o anche nella costruzione stessa. La Spr si determina in rapporto al volume edificato o alla superficie di pavimento in base alle prescrizioni di piano per l'area di intervento.

Sv - Superficie a verde (%): E' il rapporto percentuale tra la superficie libera da costruzioni fuori ed entro terra e la Sf. Sono inoltre escluse le aree adibite a deposito, i percorsi carrabili e le superfici pavimentate. Tale superficie deve essere effettuata in tutti i

casi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza.

SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale

12/05.

SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge

Regionale 12/05.

Art.10. Volumi

V- Volume (mc): E' il prodotto ottenuto moltiplicando la Slp dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano con l'eccezione dell'ultimo piano abitabile che si misura all'intradosso della soletta.

Non vengono considerati volumi le parti di fabbricato interrato sino e non oltre la quota di m 0,80 dal piano campagna, purché facenti parte di locali o ambienti con altezze utili non superiori a m 2,40;

Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne h maggiori di 4,50 m al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso;

Nel caso in cui il vano corrisponda alla copertura di falda, l'altezza di 4,50 ml è riferita all'altezza media.

Ai sensi della L.R. 20/04/1995 n° 26, non sono considerati volumi e quindi sono esclusi dal calcolo volumetrico, gli spessori dei tamponamenti perimetrali o orizzontali per il proseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

Ve - Volume esistente (mc): E' il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

Vc - Volume costruibile (mc): E' il prodotto ottenuto moltiplicando la superficie fondiaria per indice di fabbricabilità fondiaria.

Art.11. Indici e Rapporti

It – Indice di fabbricabilità territoriale: rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St). E' applicato in caso di piano urbanistico attuativo.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria: rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf). E' applicato in caso di intervento edilizio diretto.

Ut – Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la superficie lorda del o dei fabbricati (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la superficie lorda del o dei fabbricati (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Ic - Indice di copertura: rappresenta la superficie coperta (S_c) per ogni mq di superficie fondiaria.

Rc – Rapporto di copertura: rappresenta il rapporto percentuale tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

Art.12. Distanze

La distanza si misura sulla normale:

- a) alla linea di confine, di proprietà o d'ambito, dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti;
- b) a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse;
- c) al confine stradale dal punto fuori terra della costruzione più vicino ad esso.

In caso di contrasto tra le diverse distanze sotto riportate prevalgono quelle maggiormente restrittive.

Ds - Distanza minima dei fabbricati dalle strade (m): E' la distanza minima degli edifici dalle strade (ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale - limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione)esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità. La distanza si calcola sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m 1,20) e si verifica con il segmento della lunghezza pari alla distanza minima stabilita, disposto perpendicolarmente alla proiezione sul piano orizzontale del fonte del fabbricato.

La presente norma si applica all'interno del centro abitato come definito dal D.Lgs. 285/1992 e si riferisce alle costruzioni fuori ed entro terra.

La distanza delle strade (D_s) deve essere pari ad almeno:

all'interno del centro abitato:

- per le strade tipo D (urbane di scorrimento) = 10 m;
- per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e locali) = 5 m;

all'esterno del centro abitato:

- per le strade di tipo D (urbane di scorrimento) =20 m;
- per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e locali) = 10 m;

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.

Ds - Distanza minima dalle strade per i locali destinati ad accessori (box e simili) (m):

La distanza minima dalle strade è pari a m 5,00 per gli accessori aventi l'altezza misurata dalla quota zero al punto più alto non superiore a 2,80 e interna non superiore di 2,40 m.

Dc – Distanza dai confini (m): E' la distanza minima (m), misurata ortogonalmente, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti nel punto di

massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m né alla metà dell'altezza del fabbricato quando questa è maggiore di 10,00 m.

E' consentita la costruzione in aderenza fino all'estensione degli edifici già esistenti o in mancanza di questi previo convenzionamento tra privati la costruzione in confine.

Il convenzionamento non è necessario per edificare corpi accessori.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a 1,20 m (esclusi i canali di gronda).

De - Distanza tra edifici (m): E' misurata fra i loro fronti nel punto in cui essa è minima con esclusione dei corpi aggettanti aperti con dimensione non superiore a m. 1,50.

Le distanze minime tra gli edifici per le diverse zone territoriali sono stabilite, conformemente a quanto stabilito dall'art.9 del D.l. 02.04.1968, n.1444, come segue:

- distanza minima, solo nel caso tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), deve essere di m. 10,00;

la suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

- nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m. 10,00;
- nel caso di nuovi edifici, la distanza minima dal perimetro di ogni zona omogenea definita ai sensi delle presenti norme non può essere inferiore a m 5,00 salvo specifiche indicazioni;

è consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico
- per la realizzazione di box con altezza massima di estradosso di copertura non superiore ai 2,50 m fatti salvi i diritti dei vicini interessati dall'intervento.

Nelle zone consolidate le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- per le strade di larghezza fino a m 7,0 - 5,0 m per lato,
- per le strade di larghezza superiore a m 7,00 - 7,50 m per lato,

Nelle **zone agricole** le **distanze minime** sono le seguenti:

$D_s = 10,00$ m. la distanza dalle strade dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dal D.L. 285/92 e DPR 495/92

$D_c = 1/2$ altezza dell'edificio più alto con un minimo che 5,00 m

$D_e =$ distanza edificio più alto con un minimo che 10,00 m

nelle zone per servizi tecnologici le distanze minime sono le seguenti:

$D_s = 10,00$ m; $D_c = 10,00$ m; $D_e = 10,00$ m.

per le aree per attrezzature e servizi privati di uso pubblico le distanze minime sono le seguenti:

$D_c = 1/2$ altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche.

As - Arretramento dalle strade (m): Riguarda la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalle fronti fuori terra degli edifici alle strade pubbliche o private queste sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della Strada ed all'interno della fascia definita di arretramento per rispetto stradale sono assoggettati al rispetto delle distanze, anche i collegamenti interni al lotto privato per il raggiungimento delle abitazioni o degli edifici e consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada stessa, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- recinzioni e le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi 1,50 m e la massima 1,80 m

Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle distanze di protezione e pertanto le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili entro la fascia di rispetto stessa: in questo caso, sono consentiti soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, senza aumento di volume e/o superficie di piano.

Valgono le eccezioni previste dalle Leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione e l'Amministrazione Comunale, nel Permesso di Costruire o con apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti così finalizzati:

- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art.13. Quota Zero Convenzionale

Qz - Quota Zero Convenzionale: E' la quota media, nello stato di fatto, del lotto di pertinenza dell'intervento. La quota zero va riferita ad un caposaldo fisso permanente da individuarsi sulla strada più prossima. Lo Zero convenzionale è la quota media del tratto di marciapiede pubblico da quale si accede mediante passo carrabile o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15 cm. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero convenzionale si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade. Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 10,00 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo la quota zero e la quota del terreno al piede dell'edificio.

Art.14. Altezze

H max - Altezza massima degli edifici (m): E' la distanza fra la quota zero convenzionale e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o la media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente paragrafo nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di m 1,80 l'altezza così misurata in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti.

Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita salvo particolari prescrizioni in fase di rilascio delle autorizzazioni, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di m 2,00.

Per la nuova edificazione in zona non urbanizzata o comunque in assenza di una sede stradale di riferimento, l'altezza verrà misurata a partire dalla quota di piano di edificazione o di una quota riferita alle immediate adiacenze dell'edificio.

Per gli edifici con copertura a falda inclinata tale da creare sottostanti spazi abitabili o accessibili / agibili e non abitabili, l'altezza si misura dallo spiccatto del marciapiede sino alla mezzeria dell'intradosso del solaio di falda più alto qualora il piano di campagna o il

marciapiede non siano pianeggianti bensì posti su quote diverse, l'altezza da considerare è quella maggiore tra la media che si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione o quella del prospetto più alto ridotta di un metro, con l'esclusione di eventuali rampe di accesso ad autorimesse, una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati;

Non sono computabili per l'altezza massima delle costruzioni i volumi tecnici.

Non sono computabili per l'altezza massima delle costruzioni le parti fuori terra eccedenti dal piano di campagna sino ad un massimo di mt. 0,80 purché continuità di locali o ambienti interrati con altezze utili non superiori a m. 2,40.

Hf - Altezza delle fronti (m): E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

- la linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva;
- la linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura;
- nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura;
- la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3,00.

Per gli edifici costruiti su terreni in pendio, l'altezza della fronte è data dalla media dell'altezza dei due spigoli che delimitano tale fronte ed il limite di altezza per ogni fronte può essere compensato con la fronte opposta calcolandone l'altezza media.

h - Altezza dei locali (m): E' l'altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati.

Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza continuativa di persone) sarà così regolata:

- per i locali a destinazione residenziale non dovrà essere inferiore a m. 2,55 (inferiore a mt. 2,70 per territorio comunale situato oltre l'isoipsa 600 m s.l.m.)
- per i locali con destinazione speciale quali sale per alberghi e ristoranti, locali di riunione e simili, spazi commerciali, l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m. 3,00, misura che può essere ridotta a m. 2,70 nel nucleo di antica formazione
- per i sottotetti abitabili e/o in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media ponderale non dovrà essere inferiore di m. 2,10 e l'altezza in un punto più basso non dovrà essere inferiore a m. 1,50;
- per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, locali di sgombero, servizi igienici, lavanderia, cantina, ecc., l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m. 2,30,

- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m. 2,40 ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere compreso i ripostigli;

Per i soppalchi nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, saranno ammessi solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m. 2,10: in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
- quando l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, è almeno di m. 2,30, la proiezione orizzontale del soppalco potrà raggiungere come massimo il 50% della superficie del locale;
- per i fabbricati di carattere industriale/commerciale, l'altezza viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

Art.15. Altra terminologia

Fabbricato o edificio: si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione;

per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale;

Fronte: si definiscono fronti le superfici che delimitano un edificio e sono individuate dal piano verticale passante per la massima sporgenza (esclusi i balconi sino a mt. 1,00).

Numero dei piani: È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Spazi interni agli edifici: Sono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno degli edifici;
- chiostrina/cavedio, si intendono gli spazi all'interno del cortile interno degli edifici di abitazione, destinati ad arieggiare e illuminare scale e ambienti di servizio

Piano sottotetto abitabile o utilizzabile: Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella

Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore al m 1,50.

Piano interrato e piano seminterrato: Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

Abitazione: Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza.

Vano: Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto la parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altra.

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

Stanza: per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.

Ampliamento: Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

Intervento di recupero del sottotetto: La L.R. 12/05 della regione Lombardia definisce i sottotetti come "quei volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici nei quali sia stato già eseguito il rustico e sia stata completata la copertura". I sottotetti si trovano al di sopra dell'ultimo piano di un qualsiasi edificio, dunque sotto il relativo tetto, e per legge devono risultare del tutto coperti, ma anche costruiti seppur non rivestiti.

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero dei sottotetti con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero all'interno della sagoma del fabbricato sono sempre consentiti, purché non comportino soprizzo del tetto;
- negli edifici destinati a residenza il recupero volumetrico a solo scopo residenziale;

- ogni singola unità immobiliare ha l'altezza media ponderale pari a 2,10 m (per i comuni posti a quote superiori a 600 m s.l.m.);

Art.16. Prescrizioni generali per i calcoli

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo tacheometrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento. Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza. I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art.17. Prescrizioni per la gestione del verde

Prescrizioni generali per la gestione del verde:

E' prevista la formazione di un apposito regolamento per la gestione del verde, che l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre con le seguenti finalità:

- promuovere e tutelare il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini;
- razionalizzare la gestione del verde esistente e di quello di nuova formazione;
- regolamentare e favorire l'uso delle aree verdi del territorio comunale in modo che siano compatibili con le risorse naturali presenti;
- promuovere ed indicare le modalità di intervento sul verde e sul territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio verde esistente , alla connessione fra aree verdi in modo da favorire la circolazione delle specie e la biodiversità;
- fornire al cittadino tutti gli elementi conoscitivi per diffondere la cultura del verde.

Sino all'entrata in vigore del regolamento per la gestione del verde valgono le prescrizioni di seguito elencate.

Nuovi impianti alberature o arbusti

L'impianto di nuove alberature o arbusti, di essenze autoctone ed appartenenti alla flora locale, dovranno rispettare le seguenti indicazioni per specie arborea e per classe di grandezza:

- > di 18 mt. per piante di prima grandezza altezza delle piante a maturità con circonferenza del tronco ad un metro di altezza 20-25 cm;
- tra 12 e 18 mt. per piante di seconda grandezza altezza delle piante a maturità con circonferenza del tronco ad un metro di altezza 18 -20 cm;
- < di 12 mt. per piante di terza grandezza altezza delle piante a maturità con circonferenza del tronco ad un metro di altezza 16-18 cm;
- 4 mt. di altezza per alberi a portamento fastigiato;

- > di 1 mt. per cespugli per la formazione di siepi (alloro, lauro, ligustro, eleagnus, photinia ecc.);
- > di 0,50 mt. per altri cespugli per la formazione di siepi (buxus sempervirens, abelia, cistus, rosai a cespuglio ecc.).

Per gli Interventi di “forestazione” urbana (buffer o bande boscate) non sono previsti limiti dimensionali, ma per i nuovi impianti devono essere rispettate le seguenti distanze tra albero e albero:

- 10-12 m per le piante di prima grandezza;
- 6-8 m per le piante di seconda grandezza;
- 4-6 m per le piante di terza grandezza.

Il richiamato Regolamento del Verde potrà definire ulteriormente le distanze sopra indicate in funzione delle diverse essenze arboree, oltre che definire le caratteristiche del materiale vegetale da utilizzare siano essi alberi, arbusti o cespugli.

Sino all'entrata in vigore del Regolamento del Verde le scelte delle essenze arboree dovrà rispettare un minimo del 80% della gamma di essenze appartenenti alla flora locale o del paesaggio lombardo, è ammesso solo il rimanente 20% con essenze diverse: in ogni caso, non meno del 70% delle specie poste a dimora debbono essere latifoglie.

Distanza dalle utenze aeree

Secondo come previsto dal Decreto Ministeriale 21.03.88 art. 2.1.06.

Distanze dai confini per i nuovi impianti

Per le distanze dai confini, vengono considerate le seguenti minime distanze :

- 6 m per le piante di prima grandezza (altezza >18m);
- 4 m per le piante di seconda grandezza (altezza 12-18m);
- 3 m per le piante di terza grandezza (altezza < 12m).

Per le alberature preesistenti all'emanazione del presente regolamento vale quanto stabilito dall'art 892- 899 del R.D. 262/42 Codice Civile.

Per il verde esistente, nel caso in cui l'area di pertinenza superi i confini della proprietà sulla quale insiste l'albero, le dimensioni della suddetta area saranno definite dai confini stessi.

Distanza dalle utenze sotterranee

Per le utenze sotterranee devono essere rispettate le seguenti **distanze minime**:

- > 4 m per le piante di prima grandezza (altezza >18m);
- > 3 m per le piante di seconda grandezza (altezza 12-18m);
- > 2 m per piante di terza grandezza (altezza < 12m).

Verde per le aree di parcheggio

Per una nuova realizzazione o sistemazione di parcheggi si deve prevedere una sistemazione a verde con una superficie almeno pari al 10% dell'area complessiva occupata dal parcheggio e per ogni albero deve essere rispettata una superficie libera alla sua base secondo i seguenti valori:

- 8 mq (raggio corrispondente ad 1,60 m) per le piante di prima grandezza (altezza >18m);
- 3,5 mq (raggio corrispondente ad 1,00 m) per le piante di seconda grandezza (altezza 12-18m);

- 2 mq (raggio corrispondente ad 0,80 m) per le piante di terza grandezza (altezza < 12m)

Tutte le alberature devono essere distribuite in maniera da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta e la pavimentazione deve essere permeabile.

La superficie rimanente libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protetti dal calpestio e dagli urti.

Il risanamento o riattamento di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti o densamente urbanizzati, dovrà prevedere una superficie a verde, in toto o in parte, recuperata attraverso le proposte e previsioni di verde pensile e/o verticale (uso di piante rampicanti) ed in ogni caso, le soluzioni progettuali dovranno essere finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

Sono da escludere, in caso di nuovi impianti le seguenti specie arboree:

- pino domestico (*Pinus pinea*);
- ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
- tiglio (*Tilia sp.pl.*);
- ciliegi a fiore (*Prunus sp.pl.*);
- piante femminili di pioppi e salici (*Populus sp.pl.* e *Salix sp.pl.*);
- spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*).

Alberature stradali in area urbana

Si intende "verde della viabilità pubblica" ogni arredo vegetale tale da costituirne una precisa caratterizzazione estetica e funzionale, pertinente all'asse stradale medesimo.

I filari o viali alberati, indipendentemente dalla loro composizione specifica, devono essere considerati come elementi unitari e gestiti sia dal punto di vista progettuale che manutentivo: in relazione a questo, è vietato l'abbattimento di uno o più elementi arborei costituenti un viale senza il preventivo pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

Il tipo di alberatura dovrà essere preventivamente determinato in funzione della larghezza del marciapiede, rispettando comunque le distanze minime dalle utenze sotterranee e aeree preesistenti, rispettando quanto segue:

- per marciapiedi di larghezza inferiore a m 2,5: nessuna alberatura;
- per marciapiedi di larghezza compresa tra m 2,5 e 3: alberi di terza grandezza;
- per marciapiedi di larghezza compresa tra m 3 e 4: alberi di seconda grandezza;
- per marciapiedi di larghezza superiore a m 4: alberi di prima grandezza.

In caso di costruzione di nuove strade o riqualificazione delle esistenti, dovrà essere prevista una dotazione di verde consistente in filari di alberi o fasce boscate, preventivamente corredata da una relazione che attesti la possibilità tecnica di eseguire nel futuro interventi di manutenzione alle utenze previste senza che ciò possa arrecare alcun danno alla vegetazione esistente o prevista.

TITOLO III. TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I tipi di intervento previsti dal PGT (art 27 della L.R. 12/2005) sono seguenti:

Art.18. Manutenzione ordinaria

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

Art.19. Manutenzione straordinaria

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

Art.20. Restauro e Risanamento Conservativo

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservatorio sono suddivisi nelle due seguenti categorie:

a) **restauro** - riguarda le unità che hanno rilevante importanza, nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Gli interventi di restauro rispettano gli elementi tipologici, strutturali, distributivi e strutturali dell'unità edilizia originaria ed eventuali stratificazioni .

Ai sensi del D.lgs.42/2004 art. 29 il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche il miglioramento strutturale.

b) **risanamento conservatorio** - riguarda le unità edilizie che anche se non presentano elementi architettonici o artistici assoluti, avevano un ruolo significativo nell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale.

Risanamento conservatorio è finalizzato a conservare il sistema edilizio esistente, mediante le opere nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali.

Art.21. Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia - "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in

parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti."

Essa è suddivisa come segue:

a) ristrutturazione confermativa - riguarda prevalentemente le unità edilizie carenti di particolare valore architettonico ma aventi impianto e caratteristiche storiche e che non sono state recentemente, oggetto di recupero. Gli interventi di ristrutturazione confermativa sono finalizzati a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificare la posizione originaria, superficie coperta e numero dei piani fuori terra. E' consentito l'aumento dell'altezza interna nei locali adibiti esistenti (fino a 2,70 m di altezza media), con il conseguente innalzamento della gronda. L'oggetto delle modificazioni possono comprendere la pendenza e le falde della copertura.

b) ristrutturazione sostitutiva - interessa le unità edilizie carenti di particolari valori storici e architettonici fin dalla loro origine. Riguarda edifici di recente costruzione aventi la forma e caratteristiche di finitura in contrasto con il tessuto storico.

c) ristrutturazione integrativa degli accessori - riguarda le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, box, ecc.) a parte all'impianto originario aventi le caratteristiche contrastanti con edificio principale e con il resto del tessuto storico.

Tale ristrutturazione è concentrata a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico. Si può adottare le forme, materiali e posizione più adeguate mediante Piano di Recupero.

Art.22. Nuova costruzione

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume

superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

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

Art.23. Ristrutturazione urbanistica

Ristrutturazione urbanistica - "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Oltre si possono specificare gli interventi di:

Art.24. Demolizione

Demolizione - sono volti all'abbattimento integrale di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed all'eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

Art.25. Demolizione con ricostruzione

Demolizione con ricostruzione - Si applica a edifici o parti di essi a prevalente destinazione residenziale la cui conservazione non è giustificata da ragioni storiche, artistiche o architettoniche, oppure il cui recupero è per ragioni di avanzato degrado assolutamente impossibile o comunque eccessivamente oneroso. Inoltre viene applicato a quegli edifici che costituiscono elemento di snaturamento della qualità edilizia e ambientale della zona. Il recupero del volume originario potrà avvenire solo a seguito di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 33 e seguenti della L.R. 12/2005.

TITOLO IV. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.26. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 *Oneri di urbanizzazione* della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario.
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria;
- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di

allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;

- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

Art.27. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 *Oneri di urbanizzazione* della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

TITOLO V. DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 51, comma 1, LR 12/2005 e s.m.i., sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un'area o un edificio, mentre sono complementari, accessorie o compatibili le funzioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Si intende per **destinazione principale** l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.

Si intende per **destinazione complementare** l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute integrativi, accessorie o compatibili con la destinazione principale.

Si intende per **destinazione vietata** l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la destinazione principale.

Le destinazioni d'uso principali sul territorio comunale incluse dal PGT sono le seguenti:

- **Destinazione Residenziale;**
- **Destinazione Turistico Ricettiva /Terziaria;**
- **Destinazione Servizi Pubblici e Attrezzature**
- **Destinazione Agricola;**

Nelle norme specifiche degli ambiti (Titolo VI) sono meglio dettagliate le destinazioni complementare e vietata.

Art.28. Destinazione Residenziale

- si definisce destinazione principale residenziale se ambiti hanno in prevalenza destinazione residenziale maggiore o uguale al 60 % dell'indice di utilizzazione territoriale;
- costruzioni edilizie (abitazioni urbane comprese le abitazioni collettive) destinate, sia in modo permanente che temporaneo ad uso abitativo;
- pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Art.29. Destinazione Turistico Ricettiva/ Terziaria

- alberghi, ristoranti, pubblici esercizi inerenti ad edifici o p arte di edifici con relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche o di servizio.

Art.30. Destinazione Servizi Pubblici e Attrezzature Tecnologiche

- l'istruzione, istituzioni religiose, culturali;
- istituzioni amministrative, commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- istituzioni associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, museali, sociali;
- servizi tecnologici (compresi quelli di sottosuolo);
- cimiteri, parchi e giardini pubblici, piazzale, percorsi ciclopedonali, viabilità, parcheggi.

Art.31. Destinazione Agricola

- uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico non intensivo.

Art.32. Mutamento di destinazione d'uso

- La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso è contenuta all'art. 51, 52 e 53 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Ogni modificazione della destinazione d'uso di aree, di fabbricati, o di parte di essi costituenti unità funzionale, può essere consentita solo qualora conforme alle previsioni di destinazione d'uso dei singoli ambiti urbanistici, secondo le indicazioni del PGT.
- Mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione.
- Mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o

parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta.

- Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata in corso d'opera o nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza e comunque non inferiore a mille euro.
- I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano sempre, ai sensi delle presenti N.T.A., un adeguamento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in relazione alla nuova destinazione rispetto alle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale già ceduti o monetizzati in relazione alla precedente destinazione. Le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale risultanti da tale adeguamento potranno essere ceduti o monetizzati nella misura indicata al Titolo VI – Disciplina dei Servizi.
- Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di Convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.
- Qualora il mutamento di destinazione d'uso di un'area comporti valori di accettabilità delle sostanze inquinanti (CSC) più restrittivi, l'area deve essere preventivamente sottoposta ad indagini ambientali preliminari in accordo con l'ARPA.

TITOLO VI. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole classifica secondo art. 10 della L. R. 12/2005 il Territorio Comunale nelle seguenti zone:

Tessuto Urbano Consolidato:

Tessuto di antica formazione / Centro Storico

Tessuto urbano da tutelare

Tessuto urbano a bassa densità fondiaria

Tessuto urbano a media densità fondiaria

Tessuto urbano ad alta densità fondiaria

Tessuto urbano ricettivo (con possibilità di ampliamento)

Tessuto urbano ricettivo

CRU Comparti di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale

Aree non soggette a trasformazione urbanistica:

Aree Boschive

Zone a protezione verde privato

Zone a protezione verde pubblico

Aree Agricole:

Aree Agricole da PRUG

Aree Agricole individuate con art. 15 della L.R. 12/2005

Aree Agricole con presenze pascolive

Aree di valore ecologico:

Ambiti della Rete Ecologica a massima naturalità (MNA)

Ambiti della Rete Ecologica sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP)

Aree a standard pubblico:

Verde pubblico

Parco urbano

Area destinata a completamento del Parco Urbano

Aree di interesse tecnologico

Parcheggi esistenti

Parcheggi da realizzare

Altri servizi a persona (Piano dei Servizi)

TITOLO VII. NORMATIVA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.33. Tessuto Urbano Consolidato

Tessuto urbano consolidato è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali o di completamento. Interessa gli ambiti consolidati in termini di edificazione e di urbanizzazione.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato di Magreglio , sono costituiti dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento. Nella definizione della disciplina per il riuso, la riqualificazione urbana ed il rinnovamento di tali aree viene definito il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Art.34. Tessuto di antica formazione / Centro Storico

Sono ambiti del tessuto consolidato che hanno mantenuto le caratteristiche morfotipologiche. Si classificano le zone interessate da agglomerati urbani di antica formazione che rivestono caratteristiche di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale di natura morfologica e tipologica. Comprendono anche gli spazi di

pertinenza degli edifici esistenti: orti, cortili, giardini e aree limitrofe. Sono quelle comprese nel perimetro indicato negli elaborati (TAV.4.0 Piano delle Regole).

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico (tessuto di antica formazione) così come individuato negli elaborati grafici.

All'interno del centro storico si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel Tessuto di antica formazione sono le seguenti:

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari: studi professionali, uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto (fino 150 mq), bar, ristoranti, alberghi, servizi di interesse collettivo o sociale (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo; attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative; verde per spazi pubblici e parco, per il gioco e lo sport), artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, parcheggi pubblici.
- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio.

Nella del centro storico sono consentite le destinazioni d'uso originarie purché compatibili con la residenza.

Parametri urbanistici edilizi

If - pari all'esistente;

Rc = pari all'esistente;

H.max = pari all'esistente;

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade

Dc = pari all'esistente;

Df = pari all'esistente.

Modalità d'intervento

Per tutti gli edifici del tessuto di antica formazione sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria;

Sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservatorio, e di demolizione e relativa ricostruzione. Questo ultimo si applica qualora l'edificio non è soggetto a vincolo paesaggistico (pregio paesistico, storico e architettonico) e in caso di impossibilità statica documentata e asseverata da un tecnico abilitato.

La nuova costruzione, presentata contemporaneamente alla demolizione, deve mantenere il volume originario e l'inserimento nel perimetro (sedime) preesistente. E' ammesso un solo incremento volumetrico del 20% per l'eventuale adeguamento igienico-

sanitario limitatamente all'altezza interna dei locali secondo quanto previsto dalle norme sanitarie vigenti.

Gli interventi che comportano aumento di Slp o di volume o di mutamento di destinazione d'uso sono soggetti alla formazione preventiva di un Piano Esecutivo.

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

Tutte le modalità sono definite nel Titolo III delle norme.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto di antica formazione dovranno essere attuate tramite:

- Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III)- Denuncia di Inizio Attività e Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato;
- Intervento edilizio indiretto (urbanistico preventivo) - Piano Attuativo - Piano di Recupero

Criteri specifici per gli interventi sul tessuto di antica formazione

Gli interventi ammessi nel centro storico dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali strutturali e di finitura esterna.

E' obbligatorio:

- evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, abbaini, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline, ecc.) sia con la chiusura di spazi aperti esistenti (portici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, altane, ecc.);
- restaurare o ripristinare gli apparati decorativi interni ed esterni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici (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, marciapiedi ecc.);
- rispettare lo schema originario della finestratura (forma, posizione, aggregazione, ecc.), evitando la chiusura o l'apertura di porte o finestre se non per ripristinare le caratteristiche originarie della facciata;
- mantenere inalterati i volumi esistenti su fronte strada, conservare se meritevoli le facciate esterne ed interne e le loro partiture;
- conservare le strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e orizzontali (strutture voltate o solai in legno) quando di pregevole fattura;
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffitti, i solai in legno e le coperture a volta e ripristinando l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, altane, terrazze, ecc.);
- impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici o analoghi agli esistenti (facciate intonacate con l'uso dell'intonaco civile), balconi e ballatoi in pietra o beola, tetti in tegole a coppi in laterizio, serramenti in legno con ante, persiane listate, ecc;

- conservare le scale originali e i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento e l'introduzione di nuove scale sono consentiti per esigenze di recupero funzionale;
- mantenere le strutture di copertura in caso di impossibilità devono essere ripristinate o sostituite con i materiali tecniche tipologicamente coerenti o simili;
- mantenere il numero dei piani;
- conservare i muri e recinzioni considerabili parte integrante dell'unità immobiliare, escludendo i casi di comprovata necessità per interesse pubblico e di sicurezza;
- conservare la struttura della rete viaria storica.

E' consentito:

- inserire ascensori per disabili nel rispetto degli ambienti caratterizzati da valore artistico ed architettonico e nel caso fossero di tipo esterno devono rispettare la distanza dai confini di proprietà;
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumento della volumetria il numero dei piani esistenti e la posizione delle finestre;
- coltivare le aree pertinenziali, sistemare a verde oppure pavimentate con materiali tipici del luogo (ciottoli, mattoni pieni, lastre di pietra o di beola, ecc.), sino ad 1/4 della loro superficie, sia per realizzare le corsie di accesso agli edifici sia per formare aree di parcheggio privato;
- deroga ai minimi di standard abitativo, purché sia dimostrato il miglioramento delle condizioni di abitabilità esistenti e la storicità dei luoghi ad uso residenziale;
- recupero per esigenze funzionali (modifiche al sistema distributivo: muri, tavolati, scale) sempre nei limiti e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
- utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a m. 2,10 già autorizzati con destinazione d'uso abitativa, qualora la presenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- consolidare staticamente gli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari;
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- prevedere la demolizione di tettoie, di parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettonici originariamente aperti, quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;
- recupero abitativo dei sottotetti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a metri 2,10 m;
- realizzazione nuove aperture di finestre, lucernari, abbaini nel caso di recupero abitativo del sottotetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione salvaguardando le falde verso lo spazio pubblico collocando le nuove aperture in copertura verso gli spazi privati;

- realizzare nuovi posti auto interrati rispettando le corti, cortili e giardini durante la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici.

Non è consentito:

- alternare la sagoma dell'edificio negli interventi di recupero del sottotetto salvo interventi che prevedano il riallineamento delle quote e delle linee di gronda, sempre finalizzato al riciclaggio del sottotetto, con edifici adiacenti;
- inserire volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- realizzazione dei nuovi alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45;
- non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie derivanti da concessioni in sanatoria e qualora questo possa costituire occasione per il risanamento di edifici degradati, il Comune potrà valutare la possibilità di approvare appositi Piani Attuativi;
- eseguire nuove recinzioni tra aree pertinenziali contigue e le recinzioni esistenti devono, essere opportunamente "aperte" e "comunicanti" ovvero, fruibili da tutte le proprietà immobiliari che vi prospettano;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, così definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/2005;

Prescrizioni sui materiali da utilizzare:

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali:

- coppo in laterizio per le coperture, eventualmente posato su lastra sotto-coppo;
- murature in pietra e in laterizio a vista per i rivestimenti esterni;
- intonaco civile e tinteggiatura, con eventuale zoccolatura in beola precedentemente concordata con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori scelti;
- serramenti e infissi in legno;
- rame o lamiera verniciata per i canali di gronda;
- pietra per cordoli e scivoli;
- ghisa per griglie chiusini e caditoie.

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- materiali diversi da tradizionali.

Art.35. Edifici ed elementi di pregio all'interno del Tessuto di antica formazione

Appartengono a questa categoria gli edifici che evidenziano i caratteri di maggior interesse storico e valore architettonico. Il Piano delle Regole persegue la salvaguardia integrale del patrimonio del passato.

Sulla tavola del Piano delle Regole con apposito simbolo grafico e numero di riferimento sono stati individuati (R1, R2, R3), gli edifici di particolare interesse storico e testimoniale. Tali fabbricati sono stati nominati come beni di interesse storico e culturale perché in modo determinate conservano caratteristiche architettoniche originarie.

Edifici di pregio all'interno del tessuto di antica formazione sono soggetti alla conservazione integrale, si permette solo le opere necessarie. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

E' stato individuato secondo art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP un perimetro attorno ai beni storico - culturali vietando all'interno nuove edificazioni. Il PGT nel perimetro del Tessuto di antica formazione riconosce i seguenti beni che presentano un interesse artistico e storico:

R1 - Ca' del Tay o " Lobbie" - esempio di architettura contadina - Per tale bene risulta doveroso proporre il vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici conservando più possibile la memoria del luogo. Edificio è un esempio di architettura contadina avente significativo pregio architettonico testimoniando la storia del patrimonio comunale.

CRU 13 (Allegato 1, Tabella 13)

R2 - Ca' Moiana (Casa Begni) - Monastero del XVI secolo - Vincolo monumentale della Soprintendenza per i Beni Architettonici ai sensi D. Lgs 42/2004 (ex L. 1089/39)

Per tale edificio l'esecuzione di opere di qualsiasi genere è soggetta ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ai sensi degli art. 21 e 22 del D.lgs. 42/2004 e il mutamento di destinazione d'uso è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

R3 - Casa in via Piave - Proposta di inserimento del vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici per le facciate contenenti elementi decorativi significativi ai sensi D.Lgs 42/2004.

Per tali beni storico - culturali è d'obbligo:

- conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura;
- conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le altezze interpiano, l'impianto delle scale e i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare tutti gli elementi architettonici e strutturali;
- riproporre i caratteri tipici d'epoca (pilastri, balconi, finiture e rivestimenti esterni);
- rispettare l'impianto architettonico originale;
- conservare gli elementi nella condizione in cui si trova o riproporre in modo assolutamente identico;
- ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali e orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensioni (quando non in contrasto con le normative strutturali, e collocazione identica all'originale);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità;
- ripristinare le pavimentazioni dei corti con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali;

E' consentito:

- consolidamento statico degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture;

- l'uso di moderne tecnologie (c.a., ferro) nel caso di documentata necessità di carattere statico;
- l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali;

Non è consentito:

- alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio;
- uso dell'intonaco plastico;
- uso del materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- usi dei materiali diversi da tradizionali.

Modalità di attuazione:

Valgono tutte le modalità di attuazione come per il resto del tessuto di antica formazione, salvo le prescrizioni nelle presenti Norme.

Art.36. Spazi ineditati all'interno del Tessuto di antica formazione

Gli interventi sugli spazi non edificati compresi negli ambiti del vecchio nucleo, sono regolati con le seguenti disposizioni:

Spazi per la viabilità, corti e cortili:

- tutti gli spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come gli eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali;
- è vietato frazionare le corti e i cortili con recinzioni anche di tipo leggero ed eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.

Orti, giardini e aree coltivate:

- sono definiti orti urbani gli appezzamenti di terreno destinati alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi negli spazi destinati, si devono garantire la percorrenza per il lavoro;
- eventuali capanni di ricovero attrezzi, devono essere realizzati con struttura ed infissi in legno con altezza massima di 2,20 m.
- le recinzioni devono essere di materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1,00 m;
- gli spazi a giardino si intende quelli che comprendono alberature, siepi, percorsi ciclopedonali e percorsi pedonali e relativi parcheggi

Modalità di intervento:

- deve essere salvaguardato il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione, la coerenza dell'impianto di vegetazione;
- è vietato frazionare orti o giardini con recinzioni anche di tipo leggero ed eventuali necessarie delimitazioni devono essere effettuate con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale

- le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

Spazi pubblici:

- tutti gli spazi pubblici devono garantire in primo luogo il comfort del pedone, l'eliminazione delle barriere architettoniche e la pavimentazione deve essere in materiali antisdrucchiolo
- le varie pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, ecc...) debbono essere mantenute ed eventuali progetti per nuovi spazi pubblici debbono prevedere un inserimento armonico nel reticolo esistente, senza che ciò possa creare smagliature o rotture incompatibili
- l'illuminazione, anche a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna.

Art.37. Tessuto urbano da tutelare

Ambiti residenziali facenti parte del tessuto urbano consolidato, caratterizzati da sistemi di ville di varia epoca di interesse paesistico, alcuni con particolari caratteri storici e di pregio ambientale. Sono ricompresi in questo ambito anche parchi, giardini e orti di pertinenza che presentano una importante dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti da tutelare sono seguenti:

- conservare i caratteri degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale;
- conservare e riqualificare spazio aperto;
- conservare e valorizzare verde di pertinenza e del patrimonio arboreo esistente.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel Tessuto urbano da tutelare sono le seguenti:

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari: studi professionali, uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto (fino 150 mq), bar, ristoranti, alberghi, servizi di interesse collettivo o sociale (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo; attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative; verde per spazi pubblici e parco, per il gioco e lo sport), artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, parcheggi pubblici.
- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio.

Parametri urbanistici ed edilizi

If - pari a 10 % della volumetria esistente, qualora tale potenzialità non sia già stata utilizzata in sede di vigenza di PRUG, oppure pari all'esistente nel caso di demolizione e relativa ricostruzione;

Rc = maggior valore tra 10 % e all'esistente;

H.max = maggior valore tra 7,50 m e all'esistente;

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade;

Dc = pari all'esistente;

Df = pari all'esistente.

dovrà essere garantita, se non già esistente la piantumazione di alberi con assenze autoctone in ragione di una pianta per ogni 60 mq di superficie coperta;

distanze minime da confini, dal ciglio stradale e tra edifici, come meglio disposto nell'art. 12;

gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 6 delle presenti norme.

Modalità d'intervento:

- Negli edifici che ricadono nella zona di tessuto urbano da tutelare sono ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservatorio, ristrutturazione edilizia e demolizione e relativa ricostruzione (Titolo III). Questo ultimo si applica qualora l'edificio non è soggetto a vincolo paesaggistico (pregio paesistico, storico e architettonico) e in caso di l'impossibilità statica documentata e asseverata da un tecnico abilitato.
- La nuova costruzione, presentata contemporaneamente alla demolizione, deve mantenere il volume originario e l'inserimento nel perimetro (sedime) preesistente. E' ammesso soltanto un incremento volumetrico del 20% per l'eventuale adeguamento igienico-sanitario limitatamente all'altezza interna dei locali secondo quanto previsto dalle norme sanitarie vigenti.
- E' consentito l'intervento di ampliamento pari a 10 % della volumetria esistente non superiore a 50 mq di SIp (calcolata ai sensi delle presenti norme) fermo restando gli edifici che presentano caratteri di valore storico, architettonico.
- L'ampliamento è utilizzabile una sola volta nell'arco di validità del presente a condizione che il lotto urbanistico di riferimento sia saturo. Può avvenire attraverso interventi di sopralzo escludendo qualsiasi nuova costruzione a carattere indipendente.
- E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 % rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia.
- Tutti gli interventi che prevedono ampliamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un atto di vincolo con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.
- E' consentita una sola volta la costruzione di autorimessa interrata, non computabile ai fini volumetrici, con altezza massima non superiore a m. 2,40 nel rispetto delle distanze salvo un adeguato inserimento architettonico purché funzionale al singolo lotto ed al corpo di fabbrica esistente se sprovvisto di autorimessa.

Modalità di attuazione:

- Tutti interventi al interno del tessuto di antica formazione dovranno essere attuate tramite:

- Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività e Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Intervento di ampliamento mediante permesso di costruire associato ad atto d'obbligo notarile;
- Ogni progetto presentato per il rilascio dell'autorizzazione comunale deve comprendere la apposita planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica.

Criteria specifici per gli interventi sul tessuto urbano da tutelare:

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano da tutelare dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- effettuare interventi nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti rispettando elementi di pregio con particolari caratteri storici;
- salvaguardare il verde esistente (alberature) ed in casi particolari sostituire con alberature aventi le stesse caratteristiche e con il diametro del tronco superiore di 15 cm;
- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- presentare alla Amministrazione Comunale una relazione agronomica anche solo in caso di necessità di abbattimento delle alberature di altezza superiore a 3 m, con apposita motivazione.

E' consentito:

- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumento della volumetria il numero dei piani esistenti e la posizione delle finestre;
- deroga ai minimi di standard abitativo, purché sia dimostrato il miglioramento delle condizioni di abitabilità esistenti;
- recupero per esigenze funzionali (modifiche al sistema distributivo: muri, tavolati, scale) sempre nei limiti e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
- utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a m. 2,10 già autorizzati con destinazione d'uso abitativa, qualora la presenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- prevedere la demolizione di tettoie, di parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettonici originariamente aperti, quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;
- recupero abitativo dei sottotetti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a metri 2,10 m;
- realizzazione nuove aperture di finestre, lucernari, abbaini nel caso di recupero abitativo del sottotetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione

salvaguardando le falde verso lo spazio pubblico collocando le nuove aperture in copertura verso gli spazi privati;

- realizzare nuovi posti auto interrati rispettando le corti, cortili e giardini durante la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici;
- realizzazione di impianti di carattere tecnologico o sportivo (campi da tennis - piscine ecc.);
- trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione;
- realizzazione nei giardini di pertinenza dei depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:
 - Sc non superiore al 7 % della superficie libera, nella misura massima di 9 mq;
 - Hmax non superiore a 2,30 m;
 - rispettano delle distanze da infrastrutture viabilistiche e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
 - realizzati in legno o altri materiali leggeri e devono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - strutture facilmente amovibili;
- realizzare pavimentazione esterna attorno al perimetro del manufatto per una larghezza minore di un metro su tre lati e due metri su quarto lato;
- ristrutturare e riqualificare dei rustici con aumento della Spl secondo quanto specificato nella descrizione dei parametri.

Non è consentito:

- abbattimento di alberi esistenti con altezza superiore di 3,0 m tranne che per tutele della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati;
- trasformare giardino di pertinenza in orto;
- frazionamento orti o giardini con recinzioni anche di tipo leggero, necessarie divisioni devono essere effettuate con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- asfaltatura e bitumatura delle originarie pavimentazioni in pietra o acciottolato.

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;
- materiale vivo per le recinzioni dei orti e giardini, non superiore a 1,00 m di altezza;
- materiale trasparente per le recinzioni lungo i confini con dei lotti e i spazi pubblici (altezza della recinzione non deve essere superiore di 2 m misurata dalla quota di terreno e comprende il muretto di basamento con altezza massima di 0,50 m.).

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;

- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.38. Edifici di pregio ed elementi di rilevanza all'interno del Tessuto urbano da tutelare

All'interno del tessuto urbano da tutelare il PGT ha individuato secondo i criteri dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PTCP i beni storico culturali ed elementi di rilevanza paesaggistica con l'obiettivo di valorizzare e tutelare il territorio comunale.

Beni di rilevanza storica e architettonica

Sono state identificate due case in Via Adua (con apposita simbologia R4 e R5) con le relative aree pertinenziali che rilevano l'importanza storica, architettonica e culturale d'epoca. Il PGT propone per esse inserimento del vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici per le facciate contenenti elementi decorativi significativi ai sensi D. Lgs 42/2004. L'introduzione del vincolo comporterebbe la necessità d'autorizzazione da parte dell'istituzione della Soprintendenza per l'esecuzione di opere di qualsiasi genere.

Modalità d'intervento

Per tali manufatti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservatorio.

Modalità di attuazione

Valgono tutte le modalità di attuazione come per il tessuto di antica formazione.

Attorno suddetti manufatti è stata introdotta adeguata area di rispetto ai sensi dell'art. 18 del PTCP vietando le nuove edificazioni.

E' d'obbligo:

- conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura;
- conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le altezze interpiano, l'impianto delle scale e i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare tutti gli elementi architettonici e strutturali;
- riproporre i caratteri tipici d'epoca (pilastri, balconi, finiture e rivestimenti esterni);
- rispettare l'impianto architettonico originale;
- conservare gli elementi nella condizione in cui si trova o riproporre in modo assolutamente identico;
- ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali e orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensioni (quando non in contrasto con le normative strutturali, e collocazione identica all'originale);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità;
- ripristinare le pavimentazioni dei corti con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali;

E' consentito:

- consolidamento statico degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture;
- l'uso di moderne tecnologie (c.a., ferro) nel caso di documentata necessità di carattere statico;
- l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali;

Non è consentito:

- alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio,
- uso dell'intonaco plastico;
- uso del materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- usi dei materiali diversi da tradizionali.

Elementi di rilevanza archeologico - culturale

Ai sensi dell'art. 18 comma c) delle Norme di Attuazione del PTCP è stato classificato come l'elemento di rilevanza storico archeologica il masso avello, reperto esclusivamente tipico delle zone del Triangolo Lariano. Masso avello è una tomba di inumazione, scavata in un masso erratico e in epoca recente utilizzato come vasca. Si colloca al confine del giardino di una villa privata e la via Castagneti. Per suddetto elemento si propone l'introduzione del vincolo della Soprintendenza per i Beni Archeologici ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Tale impegno comporterebbe la necessità d'autorizzazione e parere di competenza da parte dell'istituzione per l'esecuzione di opere che comportano gli scavi nell'ambito delimitato dalla fascia d'inedificabilità.

Il PGT ha introdotto adeguata area di rispetto ai sensi dell'art. 18 del PTCP vietando le nuove edificazioni.

Art.39. Tessuto urbano a bassa densità fondiaria

Ambiti residenziali facenti parte del tessuto urbano consolidato, caratterizzati da sistemi insediativi sparsi. Sono ricompresi in questo ambito le aree di pertinenza.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti da tutelare sono seguenti:

- conservare e riqualificare spazio aperto;
- conservare e valorizzare verde di pertinenza e del patrimonio arboreo esistente.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel tessuto urbano a bassa densità fondiaria sono le seguenti:

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari: studi professionali, uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto (fino 150 mq), bar, ristoranti, alberghi, servizi di interesse collettivo o sociale (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo; attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative; verde per spazi pubblici e parco, per il gioco e lo sport), artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, parcheggi pubblici.

- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio.

Parametri urbanistici ed edilizi

If - 0,50 mc/mq, qualora tale potenzialità non sia già stata utilizzata in sede di vigenza di PRUG, oppure pari all'esistente nel caso di demolizione e relativa ricostruzione;

Rc = 30% per la nuova edificazione;

H. max = maggior valore tra 7,50 m e all'esistente;

Ds = min 5,00 m;

Dc = min 5,00 m;

Df = min 10,00 m e non inferiore dell'edificio più alto della zona;

Dovrà essere garantita, se non già esistente la piantumazione di alberi con assenze autoctone in ragione di una pianta per ogni 60 mq di superficie coperta;

Nuovi edifici dovranno essere progettati in modo ad avere minimo come standard di risparmio la classe energetica **B**, per tale si intende un valore di fabbisogno energetico inferiore a 50 kWh/m² all'anno.

Modalità d'intervento

Nella zona di tessuto urbano a bassa densità fondiaria sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservatorio, ristrutturazione urbanistica, demolizione e demolizione con ricostruzione.

E' consentito l'intervento di ampliamento pari a 10 % della volumetria esistente non superiore a 50 mq di Slp (calcolata ai sensi delle presenti norme). L'ampliamento è utilizzabile una sola volta (trascritto mediante un atto notarile) nell'arco di validità del presente a condizione che il lotto urbanistico di riferimento sia saturo.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 % rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia*.

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

E' consentita una sola volta la costruzione di autorimessa interrata, non computabile ai fini volumetrici, con altezza massima non superiore a m. 2,40 nel rispetto delle distanze salvo un adeguato inserimento architettonico purché funzionale al singolo lotto ed al corpo di fabbrica esistente se sprovvisto di autorimessa.

Nei lotti liberi è ammessa nuova costruzione.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto urbano a bassa densità fondiaria dovranno essere attuate tramite:

Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Ogni progetto presentato per il rilascio dell'autorizzazione comunale deve comprendere la apposita planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica.

Criteria specifici per gli interventi sul tessuto urbano a bassa densità fondiaria

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano a bassa densità fondiaria dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- salvaguardare il verde esistente (alberature) ed in casi particolari sostituire con alberature aventi le stesse caratteristiche e con il diametro del tronco superiore di 15 cm;
- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- presentare alla Amministrazione Comunale una relazione agronomica anche solo in caso di necessità di abbattimento delle alberature di altezza superiore a 3 m, con apposita motivazione.

E' consentito:

- dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- recupero abitativo dei sottotetti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a metri 2,10 m;
- realizzazione nuove aperture di finestre, lucernari, abbaini nel caso di recupero abitativo del sottotetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione salvaguardando le falde verso lo spazio pubblico collocando le nuove aperture in copertura verso gli spazi privati;
- realizzare nuovi posti auto interrati e a raso rispettando la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici;
- realizzazione di impianti di carattere tecnologico o sportivo (campi da tennis - piscine ecc.);
- trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione;
- realizzazione nei giardini di pertinenza dei depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:
 - Sc non superiore al 7 % della superficie libera, nella misura massima di 9 mq;
 - Hmax non superiore a 2,30 m;
 - rispettano delle distanze da infrastrutture viabilistiche e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
 - realizzati in legno o altri materiali leggeri e devono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - strutture facilmente amovibili;

- realizzare pavimentazione esterna attorno al perimetro del manufatto per una larghezza minore di un metro su tre lati e due metri su quarto lato;
- ristrutturare e riqualificare dei rustici con aumento della Spl secondo quando specificato nella descrizione dei parametri.

Non è consentito:

- abbattimento di alberi esistenti con altezza superiore di 3,0 m tranne che per tutele della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati;
- trasformare giardino di pertinenza in orto;
- frazionamento orti o giardini con recinzioni anche di tipo leggero, necessarie divisioni devono essere effettuate con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;
- materiale vivo per le recinzioni dei orti e giardini, non superiore a 1,00 m di altezza;
- materiale trasparente per le recinzioni lungo i confini con dei lotti e i spazi pubblici (altezza della recinzione non deve essere superiore di 2 m misurata dalla quota di terreno e comprende il muretto di basamento con altezza massima di 0,50 m.).

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.40. Tessuto urbano a media densità fondiaria

Gli ambiti residenziali facenti parte del tessuto urbano consolidato a media densità fondiaria, sono composti dai sistemi insediativi esistenti prevalentemente residenziali e da lotti liberi interclusi.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti da tutelare sono seguenti:

- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;
- conservazione e riqualificazione dello spazio aperto.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel tessuto urbano a media densità fondiaria sono le seguenti:

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari: studi professionali, uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto (fino 150 mq), bar, ristoranti, alberghi, servizi di interesse collettivo o sociale (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo; attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative; verde

per spazi pubblici e parco, per il gioco e lo sport), artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, parcheggi pubblici.

- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio superiore a 150 mq.

Parametri urbanistici ed edilizi

If - 0,80 mc/mq, qualora tale potenzialità non sia già stata utilizzata in sede di vigenza di PRUG, oppure pari all'esistente nel caso di demolizione e relativa ricostruzione;

Rc = 30% per la nuova edificazione;

H. max = maggior valore tra 7,50 m e all'esistente;

Ds = min 5,00 m;

Dc = min 5,00 m;

Df = min 10,00 m e non inferiore dell'edificio più alto della zona.

Dovrà essere garantita, se non già esistente la piantumazione di alberi con assenze autoctone in ragione di una pianta per ogni 60 mq di superficie coperta;

Modalità d'intervento

Nella zona di tessuto urbano a media densità fondiaria sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservatorio, ristrutturazione urbanistica, demolizione e demolizione con ricostruzione.

E' consentito l'intervento di ampliamento pari a 20% della volumetria esistente (calcolata ai sensi delle presenti norme). L'ampliamento è utilizzabile una sola volta nell'arco di validità del presente a condizione che il lotto urbanistico di riferimento sia saturo, si può applicare anche nel caso di demolizione con la ricostruzione.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5% rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia.*

E' consentito un adeguamento delle altezze esclusivamente nei locali non abitabili (con altezza inferiore a 2,55 m) stando sempre nel limite del 20% della volumetria esistente computata come da presenti norme.

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento o adeguamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

E' consentita una sola volta la costruzione di autorimessa interrata, non computabile ai fini volumetrici, con altezza massima non superiore a m. 2,40 nel rispetto delle distanze salvo un adeguato inserimento architettonico purché funzionale al singolo lotto ed al corpo di fabbrica esistente se sprovvisto di autorimessa.

Nei lotti liberi è ammessa nuova costruzione.

Nuovi edifici dovranno essere progettati in modo ad avere minimo come standard di risparmio la classe energetica **B**, per tale si intende un valore di fabbisogno energetico inferiore a 50 kWh/m² all'anno.

La superficie dei piani interrati può essere aumentata del 30% del superficie coperta dell'edificio in progetto.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto urbano a media densità fondiaria dovranno essere attuate tramite:

Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Ogni progetto presentato per il rilascio dell'autorizzazione comunale deve comprendere la apposita planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica.

Criteri specifici per gli interventi sul tessuto urbano a media densità fondiaria

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano a media densità fondiaria dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- salvaguardare il verde esistente (alberature) ed in casi particolari sostituire con alberature aventi le stesse caratteristiche e con il diametro del tronco superiore di 15 cm;
- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- presentare alla Amministrazione Comunale una relazione agronomica anche solo in caso di necessità di abbattimento delle alberature di altezza superiore a 3 m, con apposita motivazione.

E' consentito:

- recupero abitativo dei sottotetti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a metri 2,10 m;
- realizzazione nuove aperture di finestre, lucernari, abbaini nel caso di recupero abitativo del sottotetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione salvaguardando le falde verso lo spazio pubblico collocando le nuove aperture in copertura verso gli spazi privati;
- realizzare nuovi posti auto interrati rispettando la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici;
- realizzazione di impianti di carattere tecnologico o sportivo (campi da tennis - piscine ecc.);
- trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione;
- realizzazione nei giardini di pertinenza dei depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:

- Sc non superiore al 7 % della superficie libera, nella misura massima di 9 mq;
- H_{max} non superiore a 2,30 m;
- rispettano delle distanze da infrastrutture viabilistiche e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
- realizzati in legno o altri materiali leggeri e devono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- strutture facilmente amovibili;
- realizzare pavimentazione esterna attorno al perimetro del manufatto per una larghezza minore di un metro su tre lati e due metri su quarto lato;
- ristrutturare e riqualificare dei rustici con aumento della Spl secondo quanto specificato nella descrizione dei parametri.

Non è consentito:

- abbattimento di alberi esistenti con altezza superiore di 3,0 m tranne che per tutele della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati;
- realizzare recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici con le altezze superiori a m 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso se assimilabili a muri di sostegno, e con altezza massima di mt 0,50 di base se di tipo trasparente,
- frazionamento orti o giardini con recinzioni anche di tipo leggero, necessarie divisioni devono essere effettuate con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;
- materiale vivo per le recinzioni dei orti e giardini, non superiore a 1,00 m di altezza;
- materiale trasparente per le recinzioni lungo i confini con dei lotti e i spazi pubblici (altezza della recinzione non deve essere superiore di 2 m misurata dalla quota di terreno e comprende il muretto di basamento con altezza massima di 0,50 m.).

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.41. Tessuto urbano ad alta densità fondiaria

Gli ambiti residenziali facenti parte del tessuto urbano consolidato ad alta densità fondiaria, sono composti dai sistemi insediativi esistenti prevalentemente residenziali e lotti liberi interclusi.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti ad altra densità fondiaria sono seguenti:

- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;
- conservazione e riqualificazione dello spazio aperto.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel tessuto urbano ad alta densità fondiaria sono le seguenti:

- destinazione principale: residenziale
- destinazioni complementari: studi professionali, uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto (fino 150 mq), bar, ristoranti, alberghi, servizi di interesse collettivo o sociale (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo; attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative; verde per spazi pubblici e parco, per il gioco e lo sport), artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, parcheggi pubblici.
- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio superiore a 150 mq.

Parametri urbanistici ed edilizi

If – 1,00 mc/mq, qualora tale potenzialità non sia già stata utilizzata in sede di vigenza di PRUG, oppure pari all'esistente nel caso di demolizione e relativa ricostruzione;

Rc = 30% per la nuova edificazione;

H. max = maggior valore tra 7,50 m e all'esistente;

Ds = min 5,00 m;

Dc = min 5,00 m;

Df = min 10,00 m e non inferiore dell'edificio più alto della zona.

Dovrà essere garantita, se non già esistente la piantumazione di alberi con assenze autoctone in ragione di una (1) pianta per ogni 60 mq di superficie coperta;

Modalità d'intervento

Nella zona di tessuto urbano ad alta densità fondiaria sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservatorio, ristrutturazione urbanistica, demolizione e demolizione con ricostruzione.

E' consentito l'intervento di ampliamento pari a 20 % della volumetria esistente (calcolata ai sensi delle presenti norme). L'ampliamento è utilizzabile una sola volta nell'arco di validità del presente a condizione che il lotto urbanistico di riferimento sia saturo, si può applicare anche nel caso di demolizione con la ricostruzione.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 % rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia.*

E' consentito un adeguamento delle altezze esclusivamente nei locali non abitabili (con altezza inferiore a 2,55 m) stando sempre nel limite del 20 % della volumetria esistente computata come da presenti norme.

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento o adeguamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

E' consentita una sola volta la costruzione di autorimessa interrata, non computabile ai fini volumetrici, con altezza massima non superiore a m. 2,40 nel rispetto delle distanze salvo un adeguato inserimento architettonico purché funzionale al singolo lotto ed al corpo di fabbrica esistente se sprovvisto di autorimessa.

Nei lotti liberi è ammessa nuova costruzione.

Nuovi edifici dovranno essere progettati in modo ad avere minimo come standard di risparmio la classe energetica **B**, per tale si intende un valore di fabbisogno energetico inferiore a 50 kWh/m² all'anno.

La superficie dei piani interrati può essere aumentata del 30% del superficie coperta dell'edificio in progetto.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto urbano ad alta densità fondiaria dovranno essere attuate tramite:

Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Ogni progetto presentato per il rilascio dell'autorizzazione comunale deve comprendere la apposita planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica.

Criteri specifici per gli interventi sul tessuto urbano ad alta densità fondiaria

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano ad alta densità fondiaria dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- salvaguardare il verde esistente (alberature) ed in casi di eventuali modifiche comportanti eliminazione del verde di altro flusso riorganizzare assetto territoriale con alberature aventi le stesse caratteristiche e con il diametro del tronco superiore di 15 cm;
- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- presentare alla Amministrazione Comunale una relazione agronomica anche solo in caso di necessità di abbattimento delle alberature di altezza superiore a 3 m, con apposita motivazione.

E' consentito:

- recupero abitativo dei sottotetti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale pari a metri 2,10 m;

- realizzazione nuove aperture di finestre, lucernari, abbaini nel caso di recupero abitativo del sottotetto per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione salvaguardando le falde verso lo spazio pubblico collocando le nuove aperture in copertura verso gli spazi privati;
- realizzare nuovi posti auto interrati rispettando la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici;
- realizzazione di impianti di carattere tecnologico o sportivo (campi da tennis - piscine ecc.);
- trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione;
- realizzazione nei giardini di pertinenza dei depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:
 - Sc non superiore al 7 % della superficie libera, nella misura massima di 9 mq;
 - Hmax non superiore a 2,30 m;
 - rispettano delle distanze da infrastrutture viabilistiche e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
 - realizzati in legno o altri materiali leggeri e devono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - strutture facilmente amovibili;
- realizzare pavimentazione esterna attorno al perimetro del manufatto per una larghezza minore di un metro su tre lati e due metri su quarto lato;
- ristrutturare e riqualificare dei rustici con aumento della Spl secondo quanto specificato nella descrizione dei parametri.

Non è consentito:

- abbattimento di alberi esistenti con altezza superiore di 3,0 m tranne che per tutele della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati;
- realizzare recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici con le altezze superiori a m 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso se assimilabili a muri di sostegno, e con altezza massima di mt 0,50 di base se di tipo trasparente,
- frazionamento orti o giardini con recinzioni anche di tipo leggero, necessarie divisioni devono essere effettuate con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;

- materiale vivo per le recinzioni dei orti e giardini, non superiore a 1,00 m di altezza;
- materiale trasparente per le recinzioni lungo i confini con dei lotti e i spazi pubblici (altezza della recinzione non deve essere superiore di 2 m misurata dalla quota di terreno e comprende il muretto di basamento con altezza massima di 0,50 m.).

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.42. Tessuto urbano ricettivo (con possibilità di ampliamento)

Gli ambiti ricettivi facenti parte del tessuto urbano consolidato, insediate da attività turistico -ricettive.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti da tutelare sono seguenti:

- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;
- conservazione e riqualificazione dello spazio aperto.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel tessuto urbano ricettivo da tutelare sono le seguenti:

- destinazione principale: turistico - ricettiva e alberghiera
- destinazioni complementari: residenziale, commercio al minuto (fino 150 mq), esercizi pubblici, servizi sociali e assistenziali, servizi amministrativi; artigianato di servizio non molesto.
- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio superiore a 150 mq.

Parametri urbanistici ed edilizi

If - pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

non superiore a 20 % della volumetria esistente per ampliamento;

Rc - pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

non superiore a 20 % all'esistente per ampliamento;

H.max = maggior valore tra 7,50 m e all'esistente;

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade;

Dc = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione ;

Df = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione.

Modalità d'intervento

Nella zona di tessuto urbano ricettivo con la possibilità di ampliamento sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservatorio, ristrutturazione urbanistica, demolizione e demolizione con ricostruzione.

E' consentita la realizzazione della abitazione per la proprietà o per il personale di custodia all'interno dell'edificio esistente per una Spl massima di 70 mq.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 % rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia.*

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento o adeguamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto urbano ricettivo con la possibilità di ampliamento dovranno essere attuate tramite:

Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Ogni progetto presentato per il rilascio dell'autorizzazione comunale deve comprendere la apposita planimetria dettagliata del verde con allegata documentazione fotografica.

Criteri specifici per gli interventi sul tessuto urbano ricettivo con la possibilità di ampliamento

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano ricettivo con la possibilità di ampliamento dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;

E' consentito:

- realizzare la abitazione per la proprietà o per il personale di custodia all'interno dell'edificio esistente per una Spl massima di 70 mq.

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.43. Tessuto urbano ricettivo

Gli ambiti ricettivi facenti parte del tessuto urbano consolidato, insediate da attività turistico/ricettive.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti da tutelare sono seguenti:

- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;
- conservazione e riqualificazione dello spazio aperto.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel tessuto urbano ricettivo da tutelare sono seguenti:

- destinazione principale: turistico - ricettiva e alberghiera
- destinazioni complementari: residenziale, commercio al minuto (fino 150 mq), esercizi pubblici, servizi sociali e assistenziali, servizi amministrativi; artigianato di servizio non molesto.
- destinazioni vietate: abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola, impianti produttivi agro – alimentari, impianti tecnologici, artigianato per la produzione e industria, depositi e magazzini, terziario, commercio superiore a 150 mq.

Parametri urbanistici ed edilizi

If - pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

Rc = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

H.max = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade;

Dc = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione;

Df = pari all'esistente per l'intervento di demolizione con ricostruzione.

Modalità d'intervento

Nella zona di tessuto urbano ricettivo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservatorio, ristrutturazione urbanistica, demolizione e demolizione con ricostruzione.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 % rispetto a quella esistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica come prescritto da art. 3 della Legge Consiglio Regionale N. 040 (approvata nella seduta del 6 marzo 2012), *Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia.*

Tutti gli interventi che prevedono ampliamento o adeguamento della volumetria esistente devono essere preceduti con un **atto di vincolo** con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto.

Modalità di attuazione

Tutti interventi al interno del tessuto urbano a media densità fondiaria dovranno essere attuate tramite:

Intervento edilizio diretto (elencati nel Titolo III) - Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

Criteria specifici per gli interventi sul tessuto urbano ricettivo

Gli interventi ammessi nel tessuto urbano ricettivo dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito circostante edificato, sia tipologicamente che per l'uso dei materiali di finitura esterna e strutturali.

E' obbligatorio:

- salvaguardare il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione;
- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici;

E' consentito:

- realizzare nuovi posti auto interrati rispettando la costruzione dei sistemi di accesso;
- realizzare dei posti auto al piano terra degli edifici;
- realizzare la abitazione per la proprietà o per il personale di custodia all'interno dell'edificio esistente per una Spl massima di 70 mq.

Prescrizioni sui materiali da utilizzare

In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali e tecnologie tradizionali:

- materiali analoghi a quelli esistenti e circostanti per le coperture;
- colori riferiti alle gamme cromatiche dell'ambiente per gli intonaci;
- elementi con caratteristiche tradizionali per oscuramento dei serramenti;

Non è consentito l'uso:

- intonaco plastico;
- materiale ceramico per il rivestimento esterno;
- oscuramento dei serramenti del tipo avvolgibile.

Art.44. CRU - Comparti di Riqualificazione Urbana - Residenziale

Gli ambiti di riqualificazione CRU si collocano all'interno del tessuto urbano, sono composti da lotti liberi avventi una potenzialità edificatoria nel PRUG ed ambiti già edificati ma attualmente inutilizzabili o sottoutilizzati.

Il Piano delle Regole fornisce le schede di attuazione per CRU ove fissa in via definitiva le modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi per ogni singolo comparto "strategico" dettate dalle schede del Documento di Piano, integrando le norme e criteri specifici per gli interventi edilizi. Nel ambito del territorio di Magreglio si distinguono Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) a cui si applicano due modalità d'intervento:

- Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA).

Ogni intervento previsto nell'ambito "strategico" deve essere accompagnato dalle regole e misure di salvaguardia dettate dalle schede di Piano delle Regole (Allegato 1).

Art.45. Aree a standard pubblico

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di interesse urbano e territoriale sia private che pubbliche. Ai fini operativi si possono considerare di "interesse pubblico" i servizi che soddisfano una o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento e/o accreditamento delle aree interessate da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di associazioni o enti no-profit o comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante;
- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione o l'accessibilità economica;
- una continuità temporale dell'erogazione del servizio;
- la realizzazione in project financing concessionario dal pubblico;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

I soggetti richiedenti sono tenuti, per ogni destinazione d'uso al conteggio minimo dello standard pubblico come segue:

- 18,00 mq/mc (150 mc/ab) a servizio della attività abitativa. Per gli interventi di ristrutturazione la capacità insediativa deve essere calcolata alla volumetria interessata,
- 10 % della SIp destinata alle attività produttive secondarie;

Piano delle Regole ha classificato le aree a standard con le seguenti destinazioni:

- Verde pubblico;
- Parco Urbano (con perimetro dell'area destinata a completamento);
- Aree a parcheggio (esistenti e da realizzare);
- Aree di interesse tecnologico;
- Altri servizi alla persona (specificati sulle tavole del Piano dei Servizi);
- Viabilità

Gli obiettivi principali per le aree a standard pubblico:

- miglioramento della qualità dello spazio pubblico attraverso interventi di coordinamento degli interventi pubblici e degli interventi privati;
- miglioramento della connessione tra i servizi e le attrezzature pubbliche;
- l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da riqualificazione urbana;
- riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
- organizzare e valorizzare il verde;

Modalità d'intervento per i servizi esistenti

E' sempre ammessa per i servizi esistenti, anche in deroga ai parametri edilizi di azionamento, il loro ampliamento sino ad un massimo del 30% della SIp esistente al momento di adozione del PGT e comunque sempre entro un limite di 1mq/mc di indice di utilizzazione fondiaria.

I cimiteri sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alle specifiche normative e l'ampliamento del cimitero comporta l'ampliamento della relativa fascia di rispetto.

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

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

Negli spazi pubblici o d'uso pubblico, anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi, ma previa una valutazione del relativo impatto ambientale, è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi e chioschi solo se strettamente necessari alla vivibilità, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto per un massimo di 150 mq di Slp.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nei nuclei di antica formazione così come definiti nel Piano delle regole, salvo specifico provvedimento di variante.

Prescrizioni per la realizzazione e gestione dei servizi da parte dei privati

E' consentita la realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici da parte dei privati alle seguenti condizioni:

- interventi promossi da privati devono essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si trattino di interventi già confermati o contenuti in strumenti di pianificazione particolareggiata già approvati;
- rilascio dei Permessi di Costruire sia subordinato alla stipulazione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, 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, ed inoltre, definire in relazione alla natura dei servizi e attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche morfologiche;
- l'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente Competenti ed i relativi progetti, 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 ed 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.

Art.46. Verde pubblico

Sono le aree caratterizzate da prevalente sistemazione a verde urbano e territoriale, parchi e giardini di gioco, parchi e giardini storici che potranno essere di proprietà pubblica o asserviti all'uso pubblico con apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Gli obiettivi dominanti nelle zone a verde pubblico sono seguenti:

- salvaguardia delle aree più sensibili dal punto di vista ecologico e idrogeologico (corsi d'acqua);
- riorganizzazione e sistemazione di spazi verdi esistenti in modo da formulare una maglia verde fortemente riconoscibile nell'ambito del territorio comunale;
- miglioramento delle aree verdi aventi importante ruolo nel miglioramento del microclima urbano (nuove alberature, siepi, arbusti, ecc.);

Destinazioni d'uso:

- destinazione principale: spazi verdi aperti di uso pubblico di proprietà pubblica e privata;
- destinazioni vietate: è vietato l'uso dei spazi verdi pubblici o privati per scopi non conformi alla loro destinazione d'uso, ed è altresì vietato compromettere in qualsiasi modo la vitalità del suolo, soprasuolo e sottosuolo (spazi pavimentati, parcheggi coperti, ecc.)

Sono ammesse sempre in conformità all'ubicazione e dimensione della singola area verde le opere di urbanizzazione, l'insediamento di strutture flessibili (chioschi, campi gioco, locali custode, parco giochi per bambini, chioschi prefabbricati, panchine ed altre opere di arredo urbano) realizzazione di percorsi pedonali, recinzione lignea dotata di un numero adeguato di accessi aperti al pubblico transito, cestini porta rifiuti, pali di illuminazione ecc.)

Per nuovi impianti delle alberature o arbusti valgono le prescrizioni secondo art. 17.

Modalità di attuazione con intervento edilizio diretto

Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non ricomprese all'interno di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata, sono attribuiti diritti edificatori nella misura massima di due differenti indici di compensazione:

- un indice di compensazione pari a 0,20 mq di SIp per ogni mq di superficie, per le aree di cui prevedere l'acquisizione per la realizzazione di servizi;
- un indice di compensazione pari a 0,05 mq di SIp per ogni mq di superficie, per le aree di cui prevedere l'acquisizione per la realizzazione di connessioni.

Questi diritti edificatori potranno essere utilizzati, previa cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, nell'ambito dell'attuazione degli ambiti di trasformazione (ATR) e delle aree di completamento (AC) secondo le modalità previste dalle disposizioni attuative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati, data l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 150 mc., con possibilità di monetizzazione se prevista e, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo; per le destinazioni secondarie una dotazione $\geq 10\%$ della SIp; per le destinazioni terziarie $\geq 100\%$ della SIp; per le grandi strutture di vendita $\geq 200\%$ SIp.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. Insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

Laddove non espressamente escluso dalle disposizioni del PGT è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Art.47. Parco Urbano

Per parco urbano si intende l'area di proprietà comunale individuata con apposita simbologia sulle tavole del PGT.

Gli obiettivi dominanti nell'ambito del parco urbano sono seguenti:

- salvaguardia delle aree più sensibili dal punto di vista ecologico e idrogeologico;
- ampliamento del perimetro del parco;
- riorganizzazione e sistemazione di spazi verdi esistenti in modo da formulare una maglia verde fortemente riconoscibile nell'ambito del territorio comunale;
- miglioramento delle aree verdi aventi importante ruolo nel miglioramento del microclima urbano (nuove alberature, siepi, arbusti, ecc.);

Destinazioni d'uso

- destinazione principale: spazi verdi aperti di uso pubblico di proprietà pubblica;
- destinazioni vietate: è vietato l'uso dei spazi verdi pubblici per scopi non conformi alla loro destinazione d'uso, ed è altresì vietato compromettere in qualsiasi modo la vitalità del suolo, soprasuolo e sottosuolo (spazi pavimentati, parcheggi coperti, ecc.)

Sono ammesse sempre in conformità all'ubicazione e dimensione della singola area verde le opere di urbanizzazione, l'insediamento di strutture flessibili (chioschi, campi gioco, locali custode, parco giochi per bambini, chioschi prefabbricati, panchine ed altre opere di arredo urbano) realizzazione di percorsi pedonali, recinzione lignea dotata di un numero adeguato di accessi aperti al pubblico transito, cestini porta rifiuti, pali di illuminazione ecc.)

Per nuovi impianti delle alberature o arbusti valgono le **prescrizioni secondo art.**

Non è ammesso:

- realizzate recinzioni di tipo permanente, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quella di tipo stagionale, ove le recinzioni fossero indispensabili per la presenza di animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di 1.20 mt.

- chiudere i sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attuazione di discariche, l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere, l'apposizione di cartelli pubblicitari eccezione fatta per la segnaletica del Parco e quella viaria e turistica.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art.48. Aree a parcheggio pubblico

Nella Tavola 4.0 del Piano delle Regole sono stati individuati i parcheggi pubblici esistenti e quelli in previsione.

Sono i spazi destinati al parcheggio degli autoveicoli aventi la minima superficie per autoveicolo pari a m 5,00 x 2,50, o di m 5,00 x 2,00 per gli spazi posti in fregio alla viabilità. La disciplina e gestione dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva all'Amministrazione Comunale.

La superficie computabile a parcheggio è quella effettiva di parcheggio oltre a quella delle corsie di accesso.

In PGT per ogni nuovo intervento edilizio, prevede l'obbligo e dotazione di appositi spazi a parcheggio :

- 1 mq per ogni 10 mc per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigiano di servizio;
- 1 posto macchina ogni 60 mq di Slp per edifici commerciali, banche, uffici e studi professionali;
- 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici a culto, spettacolo, cultura, ristorante, sport e tempo libero;
- 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili;

La dotazione dei parcheggi negli edifici con destinazioni d'uso plurime dovrà verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Nel caso di mancata disponibilità e dimostrazione di spazi idonei (in tutto o in parte) per realizzazione delle aree di sosta si ricorrerà alla monetizzazione al Comune sborsando adeguata somma pari al costo di base (aggiornato annualmente dalla Amministrazione) per ogni mq della superficie minima prevista come da seguente articolo.

Il Comune dovrà destinare tale somma alla realizzazione dei nuovi parcheggi anche in regime di convenzione secondo art.9 della Legge 122/89.

Le aree per spazi a parcheggio possono essere utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico (non appartenenti ai CRU) possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico.

I parcheggi pubblici sono da computarsi come standard urbanistici di livello comunale.

Le aree destinate a parcheggi indicati negli ambiti denominati CRU non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Tali servizi ed attrezzature devono essere realizzati direttamente dal proprietario (o aventi causa) e successivamente cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale previa apposita convenzione.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e/o di privati sulla base di un'apposita convenzione che fissi le modalità di esecuzione, durata della concessione, la quota da destinare a parcheggio temporaneo, oltre all'affitto e alla vendita nonché le tariffe ed i prezzi.

Art.49. Aree di interesse tecnologico

I servizi tecnologici sono costituiti da strutture relative alle reti per la distribuzione idrica, energia elettrica, gas e telecomunicazioni (comprese tralicci per antenne).

Le zone individuate sono destinate esclusivamente alla costruzione di attrezzature tecnologiche e di strutture edilizie di specifica pertinenza degli impianti.

I relativi parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento saranno valutati singolarmente dall'Amministrazione Comunale in caso di necessità.

I servizi tecnici dovranno essere schermati con essenze arboree.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto da parte dell'Ente competente.

Art.50. Altri servizi alla persona

Fanno parte i servizi di iniziativa e di proprietà dell'Amministrazione Pubblica e/o servizi di proprietà privata omologati a finalità pubbliche a produrre rilevanti benefici alla collettività.

I servizi alla persona sono rappresentati in modo dettagliato sulle tavole del Piano dei Servizi e si possono classificare come segue:

- servizi di culto e religiosi;
- servizi sociali - assistenziali;
- servizi sportivi e del tempo libero;
- servizi amministrativi;
- servizi culturali, museali
- servizi cimiteriali
- servizi per l'istruzione di base

Servizi di culto e religiosi

Destinazione d'uso: attrezzature di interesse religioso, chiese, case parrocchiali,

Modalità d'intervento: per le strutture esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione.

Servizi amministrativi

Destinazione d'uso: servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, municipi.

Modalità d'intervento:

- per le strutture esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, l'ampliamento di 20 % della Slp esistente;
- per le nuove costruzioni sia applicano seguenti parametri:

If = 0,75 mc/mq;

Rc max = 40%;

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di un'apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Servizi sociali - assistenziali

Destinazione d'uso:

- ospedali, ambulatori, poliambulatori, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

Modalità d'intervento:

- per le strutture esistenti è ammessa: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, ampliamento di 20 % della Slp esistente;
- per le nuove costruzioni sia applicano seguenti parametri:

If = 0,75 mc/mq;

Rc max = 40%;

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di un'apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Servizi sportivi e del tempo libero

Destinazione d'uso:

- palazzetti per lo sport, palestre, piscine, campi coperti, attività culturali.

Modalità d'intervento:

- per le strutture esistenti è ammessa: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, ampliamento di 20 % della Slp esistente;
- per le nuove costruzioni sia applicano seguenti parametri:

If = 0,75 mc/mq;

Rc max= 40%;

Le aree non coperte dovranno essere piantumate e pavimentate.

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, da parte di privati sulla base di un'apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Servizi culturali, museali

Destinazione d'uso:

- musei, teatri, auditori, chiese con abitazione per il clero, sale di spettacolo, attività culturali.

Modalità d'intervento:

- per le strutture esistenti è ammessa: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione;
- per le nuove costruzioni si applicano seguenti parametri:

If = 0,75 mc/mq;

Rc = 30%.

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, da parte di privati sulla base di un'apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Servizi cimiteriali

Modalità d'intervento:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sistemazione del suolo e bonifica, restauro, ampliamenti nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alle specifiche normative e l'ampliamento del cimitero comporta l'ampliamento della relativa fascia di rispetto.

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto.

Servizi per l'istruzione di base

Destinazione d'uso:

- asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

If = 0,75 mc/mq;

Rc = 50%;

Sp = 50% della Sc

Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di un'apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Art.51. Viabilità

Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio pubblico o privato, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale.

Le aree classificate come Viabilità all'interno del territorio comunale sono state suddivise in seguente categorie:

- strada provinciale - SP 41- "Valassina";
- strade secondarie;
- strade locali,
- viabilità del centro storico;
- viabilità in previsione;
- percorsi ciclopedonali in previsione;
- Percorso Paesaggio Dorsale del Triangolo Lariano.

Strada provinciale SP 41- "Valassina"

E' l'asse principale per comune di Magreglio, che costituisce il collegamento lungo la direzione nord/sud per il raggiungimento dei principali poli provinciali.

Il tratto di essa dalla Madonna del Ghisallo a Bellagio è individuata da PTR del gennaio 2010 come strada panoramica.

Per ogni intervento di manutenzione o adeguamento, deve essere consultato il Settore di Viabilità della Provincia di Como.

Strade secondarie

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del PGT si intende confermata. Eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione a particolari esigenze necessarie o riscontrate.

Strade locali

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del PGT si intende confermata.

Gli eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione a particolari esigenze necessarie o riscontrate.

Viabilità del centro storico

La viabilità del centro storico esistente alla data di adozione del PGT si intende confermata. Gli eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali anche su suolo privato, in relazione a particolari esigenze necessarie o riscontrate.

Gli obiettivi:

- conservazione della struttura storica (pavimentazioni, muri in pietra);
- mantenimento della leggibilità dei segni storicamente legati alla loro pertinenza (cancelli, recinzioni, allineamenti di edifici ecc.);
- si applicano le prescrizioni dell'art. 16 bis, Parte II del PTR.

Viabilità in previsione

È previsto come nuovo sistema di distribuzione della viabilità interna locale al tessuto urbano consolidato, un piccolo tratto stradale, in prossimità della via Stejert per passaggio mezzi soccorso.

L'esatta ubicazione ed i nuovi allineamenti del tratto stradale in progetto, oltre alla puntuale indicazione delle aree di ingombro e calibri della sede stradale, devono essere definite e concordate con l'Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva delle opere.

Strade private

Sulle tavole di Piano non sono state indicate le strade di proprietà privata.

Nota:

Le strade di viabilità privata possono essere aperte al pubblico, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

- convenzione regolare tra richiedente ed l'Amministrazione Comunale ove richiedente s'impegna, ad assumere tutti gli obblighi dell'Amministrazione circa la costruzione, la manutenzione e l'illuminazione della strada che sono di massima a totale suo carico;
- tratto della strada da le garanzie di buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico;
- minimo calibro delle strada deve essere pari di 6,00 m

Nell'attuazione del PGT l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni del PGT e sono un pericolo per la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale può procedere alla demanializzazione forzosa delle strade private, nei casi di pubblica necessità ed in ogni caso, le strade debbono esserle consegnate in perfetto stato di manutenzione.

Percorsi pedonali/ciclopedonali in previsione

Il Piano delle Regole con apposita simbologia individua i percorsi pedonali/ciclopedonali aperti al pubblico.

I tracciati dei percorsi nella tavole del Piano delle Regole sono meramente indicativi, mentre sono prescrittivi come realizzazione.

La progettazione deve garantire la sicurezza degli stessi utenti, di quelli che la incrociano ed il Piano del Traffico definisce i minimi standard da rispettare sia relativamente alla forma, sia dimensione del tracciato, che relativamente agli standard di comfort (illuminazione, punti di sosta, ecc.)

Ogni progetto ed intervento deve comprendere:

- verifica dei punti di intersezione fra la viabilità veicolare e percorsi pedonali/ciclopedonali per organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutazione e valorizzazione dei punti di veduta;
- opere di mitigazione e inserimento paesistico/ambientale;
- opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- verifica gli effetti sulla rete ecosistema con particolare riferimento ai corridoi verdi;

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in

cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in piena efficienza, oltre quando necessario sistemati e/o recuperati;

I percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, quando la soluzione sia ritenuta migliorativa dall'Amministrazione Comunale e previa stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico.

I percorsi pedonali esistenti dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti quale il sedime.

Percorso Paesaggio Dorsale del Triangolo Lariano

Si riconosce come viabilità di rilevanza ambientale il Percorso Paesaggio Dorsale del Triangolo Lariano.

E' una parte del sentiero lungo 30 km. che attraversa " Triangolo Lariano" con partenza da Brunate e l'arrivo a Bellagio.

Il Comune assume l'obiettivo di mantenere il carattere di rilevanza paesaggistica del percorso e tutelare della sua funzionalità.

Art.52. Elementi di rilevanza paesistica e storico - culturale ad uso pubblico

Presente documento rileva i beni di importanza paesistica e storico - culturale ad uso pubblico. Tali sono collocati nella zona denominata Madonna del Ghisallo, la quale è sottoposta ad vincolo di rispetto dei beni storico - culturali secondo art. 18 del PTCP.

Con il Decreto Ministeriale del 13/09/1954 la zona Madonna del Ghisallo è stata dichiarata di notevole interesse pubblico (L.1497/39) oltre a costituire un quadro panoramico di singolare bellezza, che offre con la strada, piazzale antistante il santuario, numerosi punti di belvedere accessibili al pubblico dai quali si sorge l'incomparabile panorama del Lago di Lecco.

Santuario Madonna del Ghisallo

L'attuale chiesetta sorge nel 1623 sui resti di una precedente e nel 1681 viene aggiunto un portico anteriore a tre archi, dove si conserva un dipinto della Beata Vergine Maria, detta la Madonna del Ghisallo.

Dal 1949, grazie a Don Ermelindo Viganò, la Madonna è stata proclamata Patrona dei ciclisti, dove all'interno sono conservati innumerevoli cimeli: maglie e biciclette, di campioni ma anche di semplici amatori del ciclismo.

Da allora il colle è meta continua di avvenimenti ciclistici e pellegrinaggi.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo.

In tal caso è sempre necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con quelli in origine.

Punto panoramico - belvedere "Romeo"

E' un importante punto di osservazione del paesaggio, luogo dove si gode ampia veduta panoramica sul gruppo della Grigna (2409 m.) e le montagne che ne fanno da corona, oltre il ramo di Lago di Lecco.

L'Amministrazione Comunale ha sottoscritto gli obiettivi contenuti nell'art. 16 bis comma e della Parte II del PTR:

- salvaguardia delle potenzialità di percezione del paesaggio indicate nella descrizione del bene, valutando in tal senso con particolare attenzione la collocazione di insediamenti, complessi edilizi e impianti tecnologici in riferimento ai rischi di intrusione o ostruzione della veduta panoramica;

Sono vietati gli interventi che possono:

- portare alla parziale o totale ostruzione delle visuali;
- compromettere decoro e tranquillità della percezione, valutando con attenzione interventi di arredo e illuminazione, collocazione di spazi per la sosta di automezzi e inserimento di impianti tecnologici.

Chiesa Parrocchiale

Localizzazione: Piazza della Chiesa; Superficie fondiaria circa mq. 450.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di restauro conservativo, assicurando il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con quelli originali.

Museo del Ciclismo

Luogo che si lega al ciclismo meta ogni anno di migliaia di sportivi che salgono fin qui anche per fare visita al Santuario risalente al XVII secolo,

La conformazione dell'area interessata dall'impianto e la sua organizzazione spaziale riveste un carattere primario di salvaguardia oltre che mantenimento paesaggistico sul ciglio del Belvedere.

Sono ammessi all'interno interventi di riqualificazione per organizzazione degli spazi espositivi.

Gli interventi di ammessi esclusivamente la manutenzione ordinaria/straordinaria nel rispetto del progetto originale, percorsi esterni compresi.

È sempre necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con quelli in origine.

Art.53. PLIS "Sorgenti del Lambro" - Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Nelle tavole del Documento del Piano come proposta è stato individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Sorgenti del Lambro" da istituire ai sensi art.

34 della L.R. 1986/83. L'intero perimetro dovrà essere oggetto del Piano Ambientale del Parco e dovrà avere una normativa comune di salvaguardia.

Le aree specificate come PLIS si inquadrano come specificato:

- elementi di connessione e integrazione tra sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale;
- aree montane di riconosciuto valore ambientale e naturalistico.

Le procedure di riconoscimento e di definizione della forma di gestione del PLIS sono seguenti:

- quando il parco interessa il territorio di più Comuni, occorre individuare la più idonea forma di gestione scegliendo tra quelle previste dal testo unico sugli enti locali approvato con D.L. 18 agosto 2000, n. 2678 (convenzione, consorzio ecc.);
- richiesta di riconoscimento del parco indirizzata al competente ufficio della Provincia accompagnata dalla completa ed esauriente documentazione con la concreta proposta di interventi idonei a creare le condizioni effettive per la realizzazione, la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la fruizione educativo - ricreativa del PLIS, in sintonia con le peculiarità e le emergenze paesaggistico - ambientali dell'area;
- riconoscimento del PLIS da parte della Provincia avviene considerando e valutando principalmente il valore paesaggistico - ambientale dell'area rapportato al contesto territoriale circostante.

All'Ente Gestore del PLIS compete:

- vigilanza sul territorio del parco, con il concorso del Servizio Volontario di Vigilanza Ecologica, previa intesa con la Provincia o la Comunità Montana competente per territorio;
- redazione del Programma Pluriennale degli interventi, sulla base del provvedimento di pianificazione della Provincia che prevede:
 - il rilievo delle valenze geologiche, biologiche, paesaggistiche e storiche;
 - il rilievo della rete idrica naturale e artificiale, con particolare riferimento alle sorgenti;
 - l'analisi della viabilità a servizio dell'attività agricola e della fruizione del parco;
 - le modalità per la conservazione e il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti;
 - salvaguardia del paesaggio agricolo;
 - l'utilizzo di specie vegetali e faunistiche autoctone, con preferenza per i genotipi locali;
 - l'azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, comprensivo aree di pertinenza;
 - il recupero dal punto di vista ambientale, idrogeologico ed eventualmente ricreativo delle aree degradate o soggette a escavazione tramite interventi di naturalizzazione;
 - la fruizione ricreativa, didattica e culturale;
 - il raccordo con le aree protette limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione;
 - la mitigazione e la compensazione ambientale delle infrastrutture con impatto territoriale significativo;

- la promozione di forme di collaborazione con gli agricoltori, per mantenere o (re) introdurre le colture tradizionali e/o biologiche, con gli enti e i privati, anche tramite convenzioni, per favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate all'interno del parco;
- l'approvazione, da parte dell'ente gestore e in accordo con le altre amministrazioni eventualmente interessate, di uno o più regolamenti del parco.

Il Programma Pluriennale deve essere conforme con le seguenti Norme di Attuazione del PGT e contenere l'indicazione di massima delle risorse finanziarie necessarie.

In seguito all'approvazione, da parte della Provincia del Programma Pluriennale degli interventi, il PLIS viene ammesso al piano annuale di riporto dei contributi per la gestione del parco e la realizzazione degli interventi.

TITOLO VIII. AREE DI VALORE ECOLOGICO

Art.54. Ambiti della Rete Ecologica

Le aree di valore ecologico ovvero la rete ecologica provinciale è articolata in:

Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP) - comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione, di queste fanno parte le zone urbanissimamente classificate come segue: Aree Boschive parti confinanti con il tessuto urbano; Aree Agricole individuate con art. 15 della L.R. 12/2005; Aree Agricole da PRUG, Zone a protezione verde privato; Zone a protezione verde pubblico.

Ambiti di Massima Naturalità (MNA) - le aree di più elevata integrità ambientale del territorio montano, di queste fanno parte le zone urbanissimamente classificate come segue: Aree Boschive; Aree Agricole individuate con art. 15 della L.R. 12/2005 con le presenze pascolive; Zone a protezione verde privato; Zone a protezione verde pubblico.

Gli obiettivi dominanti nelle aree della rete ecologica:

- conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi nel territorio;
- diffusione delle consapevolezza dei valori paesistico - ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Como nell'art. 11 comma 8 all'interno delle rete ecologica escludono le seguenti attività:

A. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:

- l'edificazione e il mutamento di destinazione d' uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
- la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;

- i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
- la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.

B. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;

C. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;

D. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

E. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;

F. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, é comunque subordinata:

1). all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;

2). a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

TITOLO IX. NORMATIVA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

TITOLO X. AREE BOSCHIVE

Art.55. Aree Boschive

Le aree boschive sono costituite da quelle parti del territorio comunale che presentano particolare interesse paesaggistico per le caratteristiche fisiche, geografiche e

naturalistiche, di conseguenza necessitano di essere particolarmente tutelate da qualsiasi intervento che ne possa alterare le caratteristiche morfologiche.

Il Piano delle Regole accetta gli obiettivi del PIF (Piano di Indirizzo Forestale) della Comunità Montana del Triangolo Lariano:

Per la valorizzazione dell'attitudine naturalistica si dovrà puntare a:

- ottenere il massimo grado di complessità strutturale compatibile con le caratteristiche dei popolamenti forestali;
- tutelare prioritariamente la biodiversità negli interventi selvicolturali;
- conservare o favorire la presenza di specie rare o minoritarie;
- tutelare o aumentare le possibili nicchie ecologiche;
- favorire le specie dei boschi mesofili nelle zone più interne ed umide e quelle termicamente più esigenti sui versanti esposti a sud e lungo gli affioramenti rocciosi.

La valorizzazione naturalistica dei soprassuoli dovrà seguire linee di intervento diverse in funzione della potenzialità della zona, evidenziata sia dalle cenosi che vegetano in condizioni stagionali analoghe, sia dalle essenze arboree presenti nell'ambito della tipologia. In queste aree è generalmente vietato il taglio ordinario che abbia come obiettivo la massima produttività, deve essere privilegiata quella forma di selvicoltura naturalistica mirata esclusivamente alla conservazione e perpetuazione del bosco.

Nelle tali zone valgono tutte le prescrizioni elencate nel Titolo III Aree di valore ecologico.

Art.56. Zone a protezione verde privato

Il Piano delle Regole ha individuato, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree del verde privato che, presentano una dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Sugli edifici esistenti ricadenti nella zona a protezione verde privato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Non è ammessa la nuova edificazione.

Per tali zone valgono le prescrizioni indicate nel Titolo III Aree di valore ecologico.

Art.57. Zone a protezione verde pubblico

Il Piano delle Regole ha individuato, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree del verde pubblico che, presentano una dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema del verde pubblico.

Per tali zone valgono le prescrizioni indicate nel Titolo III Aree di valore ecologico.

TITOLO XI. AREE AGRICOLE

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti destinati all'attività agricola analizzando le caratteristiche del territorio comunale. Gli ambiti che fanno parte delle aree a vocazione agricola sono stati classificati come segue:

Aree agricole da PRUG (agricole produttive);

Aree agricole individuate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 di valore paesistico e di tutela ambientale.

Gli ambiti vengono normati nel rispetto delle modalità presenti negli articoli 59 e 60 del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art.58. Aree agricole da PRUG (agricole produttive)

Sono le zone alla permanenza dell'attività agricola per scopi produttivi e di salvaguardia degli elementi ambientali residui. In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero in modo da preservarne i caratteri distintivi. All'interno di suddette zone è vietata la realizzazione di accampamenti di qualsiasi tipo senza autorizzazione comunale nonché l'alterazione del sistema irriguo e di scolo esistente.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti agricoli da PRUG sono:

- mantenimento e conservazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- mantenimento e la qualificazione dei valori naturali presenti in quanto facenti parte della rete ecologica;

Destinazioni d'uso

- destinazione principale: agricola
sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Previa stipulazione degli atti di asservimento da trasciversi nei relativi registri immobiliari al fine di garantirne il mantenimento della destinazione d'uso sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente con i seguenti parametri:

If = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If = 0,01mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;

If = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Hmax = 6,00 m;

Dc = min 10,00 m;

Ds = min 10,00 m;

Dc = min 10,00 m **non deve** essere rispettata:

- nel caso di realizzazione di tunnel di copertura temporanea delle colture aventi un'altezza massima inferiore a ml. 1,50;

- nel caso di realizzazione di serre aventi un'altezza massima inferiore a ml.2,80 la distanza sopra indicata può essere ridotta a ml.5,00.

Suddetti indici si applicano esclusivamente nel caso delle richieste che comportino aumento della capacità produttiva;

- realizzazione di nuovi fabbricati rustici, attrezzature e infrastrutture produttive al servizio dell'attività agricola senza limiti volumetrici esclusivamente quando è rispettato il rapporto di copertura del 10 % per intera superficie aziendale elevabile al 40 % per le coltivazioni in serra;
- realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 35 ed altezza non superiore a m. 2,30;
- realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro (impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine elettriche, acquedotti, cabine di decompressione per il gas);
- servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta;
- raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

E' consentito:

- l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su aree di comuni contermini che siano classificate come agricole nei rispettivi strumenti urbanistici generali al fine della verifica e del computo degli indici di potenzialità edificatoria;
- realizzazione di nova viabilità per l'accesso ai lotti interni esclusivamente se indispensabili per lo sviluppo degli stessi;
- le attività florovivaistiche in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento;
- la vendita dei prodotti della attività è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare i mq 800;

E' obbligatorio per rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire)

- allegare alla domanda idonea documentazione dalla quale risulti che le aree considerate al fini dell'applicazione degli indici urbanistici non siano già state computate per precedenti interventi;
- istituire un vincolo con un atto di "non edificazione" con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto presso registri immobiliari è condizione per rilascio del titolo abilitativo, (vincolo modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica);

- accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola mediante una certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
 - concordare con la Pubblica Amministrazione esatta posizione delle nuova strutture di qualsiasi tipo;
 - utilizzo delle tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale del tipo:
- strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura per le serre e i vivai di nuova edificazione;
 - materiali naturali per i canali, fossi e canalette;
 - mantenimento degli alberi d'alto fusto esistenti e dell'assetto generale del verde.

Non è consentito:

- introduzione di impianti zootecnici, la formazione di discariche di rifiuti e di depositi di materiali dismessi;
- attività produttive che possono essere causa di inquinamenti dell'aria, dell'acqua e del terreno o comunque dannose per le residenze adiacenti;
- movimento di terra che produce alterazioni permanenti del profilo del suolo, fatto salvo quelli finalizzato a mettere in efficienza le sistemazioni idraulico-agrarie; tali movimentazioni sono soggette a titolo autorizzativo;
- apertura di cave;
- realizzare delle recinzioni dei fondi in muratura;

Rispetto alle prescrizioni sopra enunciate, prevalgono i disposti del regolamento di Igiene e del testo unico delle Leggi sanitarie e le ordinanze del Sindaco sentita la ASL di competenza.

Modalità di attuazione secondo prescritto dall'art.60 della L.R. 12/2005

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: (alinea così modificata dall'articolo 1 della legge reg. n. 12 del 2006)

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (lettera così modificata dall'articolo 1 della legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2008);
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268

del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Art.59. Aree agricole individuate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 di valore paesistico e di tutela ambientale.

Sono le aree classificate da PGT come agricole poste a ridosso del pendio montano alle quali è assegnata una valenza di tipo ecologico in quanto rappresentano gli spazi di vegetazione di grande significatività. Presentano un diffuso sistema di valori paesistico/ambientali, comprendono le aree ricomprese nei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici. Sito è prevalentemente destinata a pascolo e coincide con le zone boschive.

Gli obiettivi dominanti negli ambiti agricoli di valore paesistico e di tutela ambientale sono:

- mantenimento e conservazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo;
- mantenimento e la qualificazione dei valori naturali, ambientali, morfologici presenti in quanto facenti parte della rete ecologica;
- consolidamento delle attività agro - silvo - pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali;
- valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

Destinazioni d'uso

- destinazione principale: agricola pascoliva,
- non sono ammesse altre destinazioni pur compatibili

E' ammessa la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura.

Previa stipulazione degli atti di asservimento da trascriversi nei relativi registri immobiliari al fine di garantirne il mantenimento della destinazione d'uso sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente con i seguenti parametri:
If = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
If = 0,01mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;
If = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.
Hmax = 6,00 m;
Dc = min 10,00 m;
Ds = min 10,00 m;

I suddetti indici si applicano esclusivamente nel caso delle richieste che comportino aumento e miglioramento della attività agro - silvo - pastorale con apposita tutela dei caratteri ambientali.

- realizzazione di nuovi fabbricati rustici, attrezzature e infrastrutture produttive al servizio dell'attività agricola senza limiti volumetrici esclusivamente quando è rispettato il rapporto di copertura del 10 % per intera superficie aziendale elevabile al 40 % per le coltivazioni in serra;
- realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 35 ed altezza non superiore a m. 2,30;
- realizzazione delle piste ciclabili ea altre vie verdi (greenways);
- mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.
- recupero dei fabbricati esistenti, anche con destinazione residenziale, e dei rustici al servizio dell'attività agricola o residenziale;

E' consentito:

- l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su aree di comuni contermini che siano classificate come agricole nei rispettivi strumenti urbanistici generali al fine della verifica e del computo degli indici di potenzialità edificatoria;

E' obbligatorio per rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire)

- allegare alla domanda idonea documentazione dalla quale risulti che le aree considerate al fini dell'applicazione degli indici urbanistici non siano già state computate per precedenti interventi;
- istituire un vincolo con un atto di “non edificazione” con la Pubblica Amministrazione successivamente registrato e trascritto presso registri immobiliari è condizione per rilascio del titolo abilitativo, (vincolo modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica);
- accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola mediante una certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- concordare con la Pubblica Amministrazione esatta posizione delle nuova strutture di qualsiasi tipo;
- utilizzo delle tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale del tipo:
 - strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura per le serre e i vivai di nuova edificazione;
 - materiali naturali per i canali, fossi e canalette;
- mantenimento degli alberi d'alto fusto esistenti e dell'assetto generale del verde;

Non è consentito:

- formazione di discariche di rifiuti e di depositi di materiali dismessi;

- introdurre le attività produttive che possono essere causa di inquinamenti dell'aria, dell'acqua e del terreno o comunque dannose per le residenze adiacenti;
- movimento di terra che produce alterazioni permanenti del profilo del suolo, fatto salvo quelli finalizzato a mettere in efficienza le sistemazioni idraulico-agrarie; tali movimentazioni sono soggette a titolo autorizzativo;
- apertura di cave;
- realizzare delle recinzioni di qualunque tipo con le seguente eccezione: recinzioni con paletti di legno e filo non spinato, sui terreni di pascolo purché siano in esercizio l'attività agricola lasciando liberi tutti i sentieri o passaggi pedonali nonché le fasce tagliafuoco che l'attraversano;
- l'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto nonché l'estirpazione delle siepi l'elevazione di qualsiasi tipo di struttura;
- aumenti delle volumetrie esistenti;
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- introdurre specie vegetali o animali estranee;
- attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
- costruire depositi anche di carattere temporaneo, che comportino alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili;

Per tutti gli interventi ammessi sopra enunciati, prevalgono i disposti del regolamento di Igiene e del testo unico delle Leggi sanitarie e le ordinanze del Sindaco sentita la ASL di competenza.

Modalità di attuazione

Valgono le stesse prescrizioni indicati precedentemente nell'articolo 49 della stessa normativa.

Art.60. Edifici non destinati al servizio dell'attività agricola

Tutti in manufatti esistenti a destinazione non rurale possono essere sottoposti ad opere di intervento edilizio secondo quanto indicato all'articolo 62 delle L.R. 12/2005 e s.m.i. anche se richiesti da soggetti non imprenditori agricoli professionali secondo le seguenti prescrizioni:

- sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservatorio, ristrutturazione ed ampliamento solo ad uso residenziale (esclusivamente se non abbiano già usufruito di tale intervento con precedenti pratiche edilizie), nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici;
- interventi sopra indicati non trovano applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture (oggetto di intervento), fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

E' consentito:

- recupero degli edifici rurali ad uso di agriturismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale, mantenendo sempre i caratteri originari del paesaggio (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, etc.);
- mantenimento della destinazione d'uso in atto;

- ampliamento volumetrico non superiore a 20% della volumetria esistente, finalizzato al recupero ai fini igienico-sanitari;

E' obbligatorio:

- mantenere la struttura e impianto urbanistico originario;
- conservare tutte le caratteristiche ambientali e quelle del carattere architettonico;
- salvare e riutilizzare i materiali di recupero durante la demolizione per ragioni statiche;
- utilizzo dei materiali e tipologie costruttive dovranno essere in armonia con il tessuto rurale e il contesto locale.
- assicurare condizioni igienico - sanitarie secondo le norme vigenti nel caso di intervento di recupero dei locali adibiti ad abitazioni, utilizzando anche le deroghe ammesse dall'ASL;
- provvedere il rafforzamento della vegetazione autoctona;
- per intervento di recupero ad uso di agriturismo presentare intero progetto corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola indicando tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, parcheggi di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SIp recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Non è consentito:

- utilizzo delle recinzioni di alcun tipo, le aree di pertinenza dovranno risultare libere;
- ampliamento degli fabbricati ricadenti nelle fasce di rispetto degli sorgenti e fiumi.

Prescrizioni sui materiali da utilizzare:

- pietre faccia a vista a vista e intonaco civile senza utilizzo dei colori primari per le facciate
- legno tradizionale per la struttura del tetto realizzata con la stessa tecnica di quella esistente, sporgenza dal perimetro dell'edificio non oltre 50 cm;
- coppi in laterizio o assimilabili per manto di copertura;
- legno color naturale per infissi delle porte e finestre (una o due ante);
- pietra a vista per i comignoli;
- cotto, ciottoli o pietra naturale per le pavimentazioni esterne (sole se esistenti);
- legno per i portoni per strutture di servizio;

Potranno essere proposti interventi con materiali diversi, purché nel quadro di una proposta architettonica organica e con soluzioni adeguatamente motivate da ragioni estetiche;

Tali interventi dovranno dimostrare un adeguato inserimento nel paesaggio e saranno sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

Modalità di attuazione

Valgono le stesse prescrizioni indicati precedentemente nell'articolo 49 della stessa normativa.

Recupero dei fabbricati sparsi nelle zone agricole NON prevede da parte dell'Amministrazione Comunale la predisposizione di sottoservizi e/o opere di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, gasdotto, altro.) e pertanto dovrà essere garantita da parte del proponente idonea soluzione alternativa. Gli oneri da riconoscere da parte dell'Amministrazione Comunale sono riferiti ai costi di costruzione e opere di urbanizzazione secondaria.

TITOLO XII. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Il Piano delle Regole prescrive fasce di rispetto che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili e che ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà rispettare. Scudetti vincoli sono stati introdotti sulle parti del territorio comunale che per necessitano di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico – ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari disposizioni legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

I vincoli e fasce di rispetto si distinguono in:

- Aree di rispetto beni storico - culturali ai sensi dell'art. 18 del PTCP;
- Fasce di rispetto stradale;
- Ambito di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto corsi d'acqua (Reticolo Idrico Minore);
- Fasce di rispetto delle captazioni ad uso potabile;
- Vincolo idrogeologico;
- Fasce di rispetto degli elettrodotti;
- Vincolo delle Bellezze d'Insieme sul tutto il Territorio Comunale;
- Classi di fattibilità geologica;

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela esiste il vincolo di **inedificabilità** assoluta.

Art.61. Aree di rispetto beni storico - culturali ai sensi dell'art. 18 del PTCP

Il Piano delle Regole definisce la perimetrazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico - culturali, ambiti di interesse archeologico e luoghi di memoria ai sensi dell'art 18 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Gli obiettivi principali:

- tutela e valorizzazione dei beni storico - culturali e relativo paesaggio circostante.
- divieto della nuova edificazione all'interno delle aree di rispetto, fermo restando eventuali opere ad uso pubblico.

Tutti gli interventi ammissibili, modalità di attuazione e le destinazioni d'uso sui beni storico - culturali specificati nelle tavole del PGT sono stati specificati analizzando singolarmente ogni bene e l'ambito da salvaguardare.

Art.62. Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree sulle quali è esclusa nuova l'edificabilità con eccezione alle seguenti opere:

- parcheggi pubblici e allacciamenti stradali;
- attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico;
- servizi tecnologici (reti idriche, reti fognarie, metanodotti, gasdotti, ecc.);
- attrezzature al servizio della circolazione ed impianti di distribuzione dei carburanti con le relativi accessori ad esclusione di market e officine;
- cabine elettriche e volumi tecnici purché interrato;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- recinzioni che non ostruiscano la visibilità;
- rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto con pendenza massima del 3% di almeno 5 m;
- canalizzazioni irrigue;
- pensiline di ingresso di edifici.

Per tutte le costruzioni esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di adeguamento igienico e tecnologico mentre sono vietate ristrutturazioni e ampliamenti di qualsiasi natura.

Nel caso che la fascia di rispetto ricade nelle zone urbanissimamente classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza può essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

La presente norma si applica all'interno del centro abitato come definito dal D.Lgs. 285/1992 e si riferisce alle costruzioni fuori ed entro terra.

La distanza delle strade (Ds) deve essere pari ad almeno:

all'interno del centro abitato:

- per le strade tipo D (urbane di scorrimento) = 10 m;
- per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e locali) = 5 m;

all'esterno del centro abitato:

- per le strade di tipo D (urbane di scorrimento) =20 m;
- per le strade di tipo E ed F (strade urbane di quartiere e locali) = 10 m;

Art.63. Fascia di rispetto cimiteriale

Valgono per la zona di rispetto cimiteriale le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n. 803 e s.m.e i.) ed in tale zona è prevista l'inedificabilità.

Negli edifici esistenti compresi nelle zone con vincolo cimiteriale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro senza cambio di destinazione d'uso.

Nelle zone libere scoperte, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici;
- strade di servizio;
- chioschi al servizio del cimitero;
- stazioni di servizio, purché realizzate in materiale leggero e smontabile;
- recinzioni mediante siepi vegetali non superiore a m 1,50;

Si richiama inoltre la disciplina di cui all'art. 57, D.P.R. 285/1990 e s.m.e i.

Il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Art.64. Fasce di rispetto corsi d'acqua (Reticolo Idrico Minore)

Con la Delibera n° 4 del 12/02/2013 il Comune di Magreglio ha proceduto l'adozione del reticolo idrico minore che definisce criteri per l'esercizio di Polizia Idraulica, intesa come attività di vigilanza sulle opere di bonifica, finalizzata alla tutela del suolo ed alla sicurezza idraulica. E' un'attività definibile di prevenzione, che si affianca alla manutenzione nel perseguire l'obiettivo di assicurare la piena funzionalità delle opere consortili.

In questo articolo il Piano delle Regole fa riferimento alla Relazione Tecnica e Regolamento e norme di Polizia Idraulica (punto 7) che individua la fasce di rispetto sui corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Nel Comune di Magreglio risultano presenti:

- Fiume Lambro, come elemento idrografico principale - fascia di rispetto pari a 10,00 m come indicato dal R.D. n° 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Le fasce di rispetto individuate, nei tratti intubati dei corsi d'acqua, dovranno essere necessariamente monitorate mediante esatte misurazioni in loco per definirne i tracciati che potrebbero contenere inesattezze e/o variazioni dovute alla mancanza di dati diretti sull'esatto posizionamento.

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento e Norme di Polizia Idraulica nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuova edificazione a carattere definitivo e/o provvisorio di qualsiasi natura, utilizzo e dimensione, anche relativamente a strutture interrato;
- scavo, il riporto, la trasformazione morfologica delle aree;
- costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna;
- posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere permanente;
- realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti;
- recinzioni in muratura che si elevano oltre il piano campagna;
- tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del DLGS 152/99 - art. 41 e relativi regolamenti di applicazione regionale.

Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento e Norme di Polizia Idraulica nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, **previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale sono ammessi i seguenti interventi:**

- difese radenti, scogliere e arginature;
- attraversamenti;
- manufatti realizzati in subalveo;
- infrastrutture tecnologiche;
- estrazione di materiale litoide,
- opere di difesa;
- recinzioni;

- scarichi in corsi d'acqua nei limiti di portata previsti dal DLgs 11 maggio 1999 n. 152 e DGR n. 7/13950 del 01/08/2003

Per approfondimento delle prescrizioni e limiti per tutti gli interventi sopraindicati il Piano delle Regole richiama la Relazione Tecnica e Regolamento e Norme di Polizia Idraulica (Art.6).

Edifici e strutture esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, realizzati prima del 1904 ovvero dotati del prescritto nullaosta idraulico di cui al r.d. 523/1904, sono ammessi elusivamente gli interventi di cui alla L.R. 12/2005 art. 27 comma 1 lett. a), b), c), d) e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) che sostituisce le disciplina di dettaglio prevista dall' art. 3 del D.P.R. n. 380/2001. In ogni caso tali interventi non devono portare all'aumento del carico insediativo, delle superfici e delle volumetrie.

Art.65. Fascia di rispetto delle captazioni ad uso potabile

Il Piano delle Regole adotta l'estensione delle fasce e tutte le prescrizioni sulla base di Studio Geologico come indicato nella Tav. n° 3 "Carta dei Vincoli" come aggiornamento dello studio geologico ed idrogeologico a supporto del PGT, meglio articolata nella Relazione Geologica.

Il D.lgs. n° 258 del 18.08.2000 definisce le zone di rispetto per le risorse idriche da tutelare. La zona di tutela assoluta delle risorse idriche è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni e deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto, assunta secondo il criterio geometrico in questo studio, è costituita dalla porzione circostante la zona di tutela assoluta ed ha un'estensione di raggio pari a 200 m rispetto al punto di captazione che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione; tale estensione può essere variata in relazione alla locale situazione di vulnerabilità e rischio delle risorse e/o in funzione delle caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero captato nonché dell'area di captazione.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- aree cimiteriali;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da pozzi e strade;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- stoccaggio di rifiuti, reflui e/o sostanze chimiche pericolose.

Nel caso di captazioni importanti, buona parte del bacino idrogeologico a monte della sorgente andrebbe protetto; in questi casi sarebbe opportuno e consigliabile uno studio preliminare finalizzato alla definizione dei percorsi di filtrazione delle acque o perlomeno delle principali zone di ricarica.

Art.66. Vincolo Idrogeologico

Il Piano delle Regole riporta l'estensione del Vincolo Idrogeologico dagli elaborati dello Studio Geologico.

Il Vincolo Idrogeologico ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di impedire forme di utilizzazione che possano determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque ecc., con possibilità di danno pubblico.

In base alla L.R. n° 8 del 5/04/76 una buona parte del territorio montuoso boscato di Magreglio risulta soggetto a vincolo idrogeologico.

In tali zone la richiesta di concessione edilizia è da completarsi con apposita perizia idrogeologica finalizzata a verificare l'impatto delle opere sulla stabilità dei versanti e del normale deflusso delle acque, in funzione dell'entità degli scavi e dei riporti in progetto, il tutto subordinato al parere delle strutture sovracomunali (Presidente Comunità Montana)

Le aree soggette al vincolo nel territorio comunale di Magreglio sono ubicate al di fuori delle aree urbanizzate e dal centro storico del territorio comunale.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005.

Si evidenzia che la rappresentazione del Vincolo Idrogeologico sulle tavole del Piano delle Regole è da ritenersi del tutto indicativa. Per la corretta identificazione delle zone sottoposte al vincolo fanno in ogni caso fede le mappe catastali consultabili presso gli Uffici Comunali.

Art.67. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore (quali magazzini, depositi, impianti, ecc.) è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso.

Per la determinazione delle fasce di rispetto necessariamente bisogna contattare il gestore della linea elettrica il quale deve comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti. Le tecniche di misurazione

dell'induzione magnetica, sono definite da DM 29.05.2008 (GU. N. 156/08) "Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica". Di fatto dunque questi 2 ultimi provvedimenti legislativi vanno a completare quanto previsto dalla legge 36/2001, lasciato parzialmente ancora incompiuto dai DPCM 08/07/2003.

Sulle aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non verranno rilasciate i titoli abilitativi se in contrasto con le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Le aree incluse nella fascia di rispetto sono inedificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

Art.68. Vincolo di Bellezze d'insieme sul tutto il Territorio Comunale

Il vincolo di Bellezze d'insieme conosciuto come L.1497/39, art. 1, commi 3, 4', sono oggi identificate dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

L'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del suddetto Decreto Legislativo indica come oggetto di tutela e valorizzazione beni paesaggistici di notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Suddetto vincolo ha il carattere areale sul tutto il Territorio Comunale (come rappresentato sulle tavole A9 e A 10 del PTCP). Tutti gli interventi dovranno dimostrare un adeguato inserimento nel paesaggio ed ogni progetto deve essere valutato dalla Commissione Paesaggistica prima del rilascio del titolo abilitativo. A tale scopo deve essere presentato il modulo ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ai sensi della DGR 8/11/2002 n. 7/11045, tenendo conto che ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole Tav. 4.1 Classi di sensibilità paesistica e alle Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti.

TITOLO XIII. PRESCRIZIONI INERENTI CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

La redazione dello Studio Geologica ha permesso di dividere il territorio comunale in aree omogenee cosiddette "Classi di fattibilità geologica" che forniscono le seguenti indicazioni:

limitazioni e destinazione d'uso del territorio;

- cautele da adottare;

- eventuali ulteriori indagini da effettuare;
- realizzazione di indagini ed opere di bonifica o difesa;

Le classi attribuite sono:

Classe 2 - Comprende i settori di versante con pendenze medie comprese tra 10° e 30°, perlopiù modellati a balze, non interessati da fenomeni di dissesto e da particolari problematiche di ordine idrogeologico, occupati da terreni con discrete caratteristiche geotecniche a partire dalla profondità generalmente non superiori a 2 m dal piano campagna.

Classe 3 - In questa classe sono comprese:

le aree a pericolosità potenziale, legata alla possibile mobilitazione delle sottili coltri superficiali che occultano il substrato roccioso, su pendii ad acclività superiore ai 30°;

- gli accumuli di materiali inerti;
- le aree estrattive dismesse;
- le zone di rispetto delle opere di captazione idropotabile.

Classe 4 - In questa classe sono comprese:

- le aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua e potenzialmente inondabili;
- le aree potenzialmente soggette ad esondazioni fluviali;
- le aree a pericolosità potenziale per crolli (pareti in roccia fratturata e stimata area di influenza) e scarpate denudate in depositi sciolti soggette ad erosione accelerata.

TITOLO XIV. PRESCRIZIONI INERENTI PERICOLOSITA' SISMICA

Il Piano delle Regole con riferimento allo Studio Geologico definisce l'assetto sismico comunale come segue:

- Il territorio comunale di Magreglio ricade interamente nella Zona 4 della zonizzazione sismica nazionale (cioè quello che presentano il minor grado di rischio sismico e che precedentemente alla Ordinanza 3274 del 20/03/03 erano esclusi dalla zonazione perché ritenuti non sismici) ed in tale classe è richiesto in questa fase solo l'applicazione del livello 1°;
- Nella carta di pericolosità sismica locale (PSL) del Comune di Magreglio (Co) si individuano differenti zone di risposta sismica dei terreni, indicate come Z1b, Z2, Z3a, Z4a, Z4c;
- I territori individuati con le lettere Z3 e Z4, esclusivamente nelle aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti, come indicato nel d.d.u.o. n°19904/2003 sono da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 8/1566 22/12/05;
- I territori individuati con le lettere Z1e Z2, esclusivamente nelle aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e/o rilevanti, come indicato nel d.d.u.o. n°19904/2003 sono da assoggettarsi ad approfondimento di 3° livello, secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 8/1566 22/12/05;
- Il 3° livello di approfondimento deve essere applicato nei territori indagati con il 2° livello qualora Fa calcolato sia maggiore del valore soglia proposto dalla normativa nazionale.

La ricostruzione della Carta della Pericolosità Sismica Locale del territorio comunale (Tavola n° 1) attraverso l'analisi di 1° livello ha permesso di individuare sul territorio aree appartenenti alle categorie sismiche Z1b, Z2, Z3a, Z4a, Z4c.

Le aree appartenenti alla categoria Z1– Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti, sono state individuate solo nella parte occidentale del comune di Magreglio al confine con Civenna.

Le aree appartenenti alla categoria Z2 – Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono state individuate nel centro abitato in corrispondenza di due aree depresse con possibili ristagni d'acqua superficiali e terreni coesivi scadenti e dotati di bassa permeabilità.

Le aree Z3a – Zona di ciglio $H > 10$ m. (scarpate, nicchia di distacco etc.) si ritrovano nelle parti altimetricamente più elevate del territorio urbanizzato di Magreglio al confine con Civenna e lungo la S.P. N° 41 "Valassina" nella parte meridionale del territorio comunale al confine con il comune di Barni.

Le aree Z4 (Z4b e Z4c) si ritrovano in quasi tutto il territorio di Magreglio, principalmente nelle aree urbanizzate dove predominano i depositi di detrito di falda (Z4b) e i depositi morenici (Z4c).

Per i comuni ricadenti nella zona sismica 4 i livelli di approfondimento 2 e 3 devono essere applicati, esclusivamente nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della d.g.r. n° 14964/2003 – D.d.u.o 26 Ottobre 2003 - n° 18016, ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

TITOLO XV. PRESCRIZIONI INERENTI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Parallelamente con la stesura del PGT il Comune di Magreglio ha proceduto con la redazione della Piano della Zonizzazione Acustica ai sensi dell'art. 2 del decreto del presidente del consiglio dei ministri 1 marzo 1991 e art. 6 comma 1 punto a) della legge 447 del 26 ottobre 1995. Tale documento è stato redatto da Dott. Ing. Marco Porta iscritto all'Albo degli Ingegneri di Como con il numero 723A è completa documentazione costituisce parte integrante del PGT.

PZA suddivide il Comune in tre seguenti zone così caratterizzate:

CLASSE 1 - Aree particolarmente protette

"Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc."

In questa classe sono state inserite le zone a bosco e prato

CLASSE 2 – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali. "

In questa classe vengono poste le aree più esterne del paese con insediamenti abitativi limitati.

CLASSE 3 – Aree di tipo misto

“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. “

Fanno parte di questa classe le aree residenziali con presenza di attività commerciali, servizi, ecc., le aree verdi dove si svolgono attività sportive, le aree rurali dove sono utilizzate macchine agricole. La struttura insediativa del centro storico, la strada provinciale e la parte di nuovo sviluppo del paese favorisce per la maggior parte l'inquadramento in una classe media

Piano di Zonizzazione Acustica classifica le strade del territorio comunale in base dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, delimita le apposite fasce A e B di pertinenza acustica ai sensi del DPR del 30 marzo 2004 n. 142.

La strada provinciale SP41 chiamata “Valassina” viene classificata di tipo Cb.

Tutte le altre strade sono classificate di tipo F.

Le fasce di pertinenza acustica stabilite dalla normativa vigente sono, per il caso in esame, rispettivamente (strade tipo Cb):

fascia A pari a 100 metri – linea blu sulla planimetria;

fascia B pari a 50 metri – linea magenta sulla planimetria;

Come noto il Decreto del Presidente della Repubblica 30 marzo 2004, n. 142 (Gazzetta ufficiale 1 giugno 2004 n. 127) – “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare” prevede delle fasce acustiche in relazione alla classificazione delle strade così come previsto dal DLgs n.285/1992 art 2. “Definizione e classificazione delle strade” (i relativi testi sono allegati al fascicolo “Relazione Tecnica”).

Per le prescrizioni e norme più dettagliate e maggior approfondimento si rimanda alla documentazione completa del PZA comunale.

TITOLO XVI. PIANO PAESISTICO COMUNALE - PRESCRIZIONI INERENTI CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Il Piano delle Regole e ai sensi della DGR 8/11/2002 n. 7/11045 nella Tav.4.1 classifica il territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

- Classe di sensibilità molto alta/elevata - grado 5;
- Classe di sensibilità alta - grado 4;
- Classe di sensibilità media - grado 3;
- Classe di sensibilità bassa - grado 2;

Costituiscono parte integrante del Piano Paesistico Comunale le Schede di Valutazione della sensibilità paesistica.

L'intero Territorio Comunale è sottoposta al vincolo ambientale Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti i progetti relativi agli interventi devono essere sottoposti all'esame della Commissione Paesistica

prima del rilascio del titolo abilitativo, applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121. A tale scopo deve essere presentato il modulo ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ai sensi della DGR 8/11/2002 n. 7/11045, tenendo conto che ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico del Piano delle Regole Tav. 4.1 Classi di sensibilità paesistica e alle Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti.

Tutti gli interventi ricadenti nelle zone con la classe di sensibilità elevata o alta sono soggetti agli interventi di protezione dell'equilibrio naturale applicando i criteri dell'ingegneria naturalistica. Piano delle Regole rimanda alla direttiva "Quaderno opere tipo ingegneria naturalistica" approvata con D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 oltre al punto 3.21 del Documento di Piano.

TITOLO XVII. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.69. Caso di difformità

Nel caso in cui vi siano eventuali difformità tra le planimetrie del Piano delle Regole e la relazione scritta ai sensi del DGR 9971/VII del 02.07.2002 art. 8 comma 3 prevale quanto detto nella presente relazione.

Art.70. Titoli abilitativi precedenti l'adozione del PGT

Tutti i titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PGT mantengono la loro validità.

Alla data di entrata in vigore del PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

Art.71. Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti

I Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati secondo art. 14 della L.R. 12/2005 .

Art.72. Studio Geologico

Lo Studio Geologico a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, si intende qui integralmente allegato ed in parte trascritto.

Art.73. Reticolo Idrico Minore

Lo Studio e l'individuazione del Reticolo Idrico Minore a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR IX/4287 del 25/10/2012, si intende qui integralmente allegato ed in parte trascritto.

Art.74. Piano di Zonizzazione Acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica che si intende qui integralmente in allegato ed in parte trascritto, rappresenta la zonizzazione del territorio comunale ai fini dell'inquinamento acustico negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno così come previsto dal D.P.C.M. 01 marzo 1991, dalla legge n. 447/95, dalla L.R. n. 13/2001 (Legge regionale 10 agosto 2001 - n. 13 "Norme in materia di inquinamento acustico", pubblicata sul Bollettino

Ufficiale della Regione Lombardia (1° supplemento ordinario al n. 33) del 13 agosto 2001) e dal DGR 12 luglio 2002 n. VII/9776, approvazione del documento "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale", pubbl. B.U.R.L. serie ordinaria n. 29 del 15 luglio 2002.

Art.75. Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380. Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Art.76. Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle seguenti norme;

Le altezze fuori terra non devono essere superiori a mt. 3,50, salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

Negli elaborati del P.L. dovranno essere indicati anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali;

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Il permesso di costruire o D.I.A. viene rilasciato alle seguenti condizioni:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

Art.77. Installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11 è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopraccitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione è rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.

Art.78. Attrezzature per servizi religiosi

Come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono considerate attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale;
- c) gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.