

Comune di Sorico
Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio

Piano Delle Regole

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI AL PGT ADOTTATO

PR1

RELAZIONE E NORME

NOVEMBRE 2013

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art.10 L.R. 12/05

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTI

| | | |
|------------------|---|------------|
| ARTURO BONAITI | . | ARCHITETTO |
| ANTONIO PIEFERMI | . | ARCHITETTO |
| LUCA TANERA | . | INGEGNERE |

| | |
|-------------------|---|
| TITOLO "I" | DISPOSIZIONI GENERALI |
| Art. 1 | Finalità del Piano delle Regole |
| Art. 2 | Efficacia del Piano delle Regole |
| Art. 3 | Attuazione del Piano delle Regole |
| Art. 4 | Descrizione dei parametri urbanistici |
| Art. 5 | Descrizione dei parametri edilizi |
| Art. 6 | Deroghe / Opere pubbliche |
| Art. 7 | Definizioni |
| Art. 8 | Tutela del verde |
| Art. 9 | Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole |

| | |
|--------------------|--|
| TITOLO "II" | NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI |
| Art. 10 | Distanze |
| Art. 11 | Destinazioni d'uso |
| Art. 12 | Costruzioni accessorie / Autorimesse private |
| Art. 13 | Recinzioni |
| Art. 14 | Muri di sostegno |
| Art. 15 | Modifica della quota del piano di campagna |
| Art. 16 | Urbanizzazione del territorio a livello comunale |
| Art. 17 | Cartellonistica e segnaletica stradale |
| Art. 18 | Dotazione minima di parcheggi |
| Art. 19 | Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti |
| Art. 20 | Fabbricati in disfacimento |
| Art. 21 | Edifici non adibiti ad usi agricoli e ricadenti in ambito agricolo – Edifici esistenti nelle fasce di rispetto |
| Art. 22 | Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile |
| Art. 23 | Transitorietà dell'uso del suolo |
| Art. 24 | Decadenza delle concessioni |
| Art. 25 | Abrogazione delle precedenti norme urbanistiche |

| | |
|---------------------|---|
| TITOLO "III" | DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO |
| Art.25 | Classificazione del territorio consolidato |
| Art.26 | Disciplina degli interventi |

TITOLO “IV” DISCIPLINA SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

- Art.27** Finalità e applicabilità
- Art.28** Definizione e norme per gli interventi
- Art.29** Linee guida generali per gli interventi
- Art.30** Norme di ordine urbanistico
- Art.31** Individuazione dell’edilizia storica
- Art.32** Disciplina degli interventi
- Art.33** Destinazioni d’uso
- Art.34** Spazi destinati alla mobilità e alla sosta

TITOLO “V” DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- Art.35** Classificazione degli Ambiti di Trasformazione
- Art.36** Disciplina degli interventi
- Art.37** Modalità di attuazione

TITOLO “VI” DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER LE AREE DESTINATE ALL’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

- Art.38** Disciplina degli interventi
- Art.39** Classificazione delle aree agricole

TITOLO “VII” DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER IL SISTEMA PAESAGGISTICO E PER LE AREE DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Premessa**
- Art.40** Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico
- Art.41** Punti panoramici
- Art.42** Ambiti di elevata naturalità ed aree di particolare interesse ambientale, Aree vincolate ai sensi degli Artt.136 e143 DEL D.Lgs. 42/2004
- Art.43** Boschi
- Art.44** Ambiti agricoli di pertinenza delle zone A1 e A2
- Art.45** Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni
- Art.46** Inquinamento acustico e paesaggio sonoro

TITOLO "VIII" NORME PARTICOLARI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

- Art.47** Destinazione d'uso commerciale
- Art.48** Superficie di vendita o d'esercizio
- Art.49** Definizione di Centro Commerciale
- Art.50** Definizione di Comparto Commerciale
- Art.51** Classificazione degli esercizi commerciali
- Art.52** Pianificazione urbanistica degli esercizi commerciali
- Art.53** Comunicazioni e richieste di autorizzazione
- Art.54** Infrastrutture di viabilità e trasporto
- Art.55** Dotazione di parcheggi
- Art.56** Impatto visuale ed insediamenti commerciali
- Art.57** Barriere Architettoniche

TITOLO "IX" COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

- Art.58** I diritti di edificazione
- Art.59** Istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori

TITOLO "X" VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO

- Art.60** Reticolo idrografico
- Art.61** Aree di tutela e fasce di rispetto

TITOLO "XI" NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

- Art.62** Natura e contenuti
- Art.63** Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Art.64** Disciplina degli interventi nelle aree per servizi
- Art.65** Disciplina per le convenzioni

ALLEGATI

1. Abaco documentazione per la presentazione dei progetti
2. Schede di progetto urbano
3. **Classificazione edifici in zona A**

TITOLO “I” DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

Art. 1 Finalità del Piano delle Regole

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

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

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

Art. 2 Efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume efficacia nei confronti degli interventi che non necessitano di pianificazione attuativa fatti salvi i Piani di Recupero per gli Ambiti di antica formazione.

Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica come individuata dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, in particolare dagli elaborati del Piano delle Regole elencati al successivo Art. 9 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. I contenuti di dette tavole sono elaborati e consultabili in formato digitale; i file formato .shp georeferenziati che costituiscono base del Sistema Informativo Territoriale comunale, sono parte integrante del piano e sono riferimento per l'individuazione dei contenuti stessi.

La disciplina urbanistica si applica:

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

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

Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative previste dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale mediante:

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- secondo le modalità consentite dalla legislazione statale e regionale vigente

b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Piani Attuativi Comunali costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista trasformazione mediante il Piano delle Regole come definito da una delle SCHEDE redatte per gli ~~AMBITI DI TRASFORMAZIONE~~ di cui all'ALLEGATO 2, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

Nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente è sempre consentita la Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire. Le opere riguardanti Ambiti di Trasformazione o per i quali ne sia fatta esplicita richiesta nelle presenti norme, presentate mediante Denuncia di Inizio Attività, dovranno essere corredate dal parere di conformità della Commissione per il Paesaggio.

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

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

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

Art. 4 Descrizione dei parametri urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie aree del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredate dai relativi indici:

4.1 St = Superficie territoriale (mq).

Si riferisce agli interventi soggetti a Piano Attuativo. Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa è definita da apposito perimetro per gli ~~Ambiti e i Settori~~ di Trasformazione e comprende:

- le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete;
- le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete;
- le eventuali fasce di rispetto.

L'estensione della superficie territoriale è base di calcolo degli indici territoriali (It) e (Ut) per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

4.2 Sf = Superficie fondiaria (mq).

Si considera nel caso di intervento a titolo abilitativo diretto, essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.). In tale superficie è compresa quella eventualmente da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire con impegno unilaterale alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di area destinata a strada.

L'estensione della superficie fondiaria è base per il calcolo degli indici fondiari (If) e (Uf) per gli interventi soggetti a semplice titolo abilitativo.

4.3 Sc = Superficie coperta (mq).

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aperte aggettanti (**legge bow-window** e balconi) di sporto massimo pari a m 1,50, compresi i porticati **esterni alla sagoma dell'edificio** in ogni misura.

4.4 Rc = Rapporto massimo di copertura.

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.5 It = Indice di edificabilità territoriale.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie territoriale (St) compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

4.6 If = Indice di edificabilità fondiaria.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).

4.7 Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Rappresenta il rapporto fra superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 5 e la superficie territoriale (St).

4.8 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 5 e la superficie fondiaria (Sf).

4.9 SFI = Superficie filtrante (mq).

E' la parte di superficie fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane: si considera filtrante una superficie di terreno naturale con nessuna struttura interrata sottostante.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene.

4.10 Ciglio stradale (ml.)

Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili);

4.11 Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta, compresa la proiezione dei piani interrati, e la superficie fondiaria (Sf).

4.12 ~~Posto auto~~

~~Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente superficie minima pari a mq15 e larghezza minima m 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m 5.~~

Art. 5 Descrizione dei parametri edilizi**5.1 Slp = Superficie lorda di pavimento (mq).**

Viene definita di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

5.1.1 Edilizia Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- Le murature perimetrali di spessore superiore a cm. 30 per la sola parte eccedente cm 30 fino a un massimo di ulteriori cm 25.
- I portici e le logge, di sporgenza non superiore ai m 2.00, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 20% della superficie coperta del fabbricato,

calcolata escludendo i portici. La quota di portici e logge eccedente la profondità di m 2.00 e quella eccedente il 20% della superficie coperta del fabbricato, è conteggiata come s.l.p.

- I piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che **dopo** sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m. 1,00, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a m3,00;
- I volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474 e s. m. e i.;
- Le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m 1,00.
- I sottotetti con altezza interna al sottotravetto inferiore a cm 60 in gronda ed a cm 250 in colmo, aventi pendenza massima delle falde inferiore al 40%.
- Le trombe delle scale e i vani ascensore, qualora al servizio di due o più unità immobiliari.
- Le autorimesse poste al piano terreno dei fabbricati avente una superficie massima pari a mq 15,00 per ogni unità immobiliare servita ed un'altezza massima di m 3,00 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, **purché interne alla sagoma dell'edificio** (per usufruire dello scomputo dovrà essere prodotto apposito atto di vincolo pertinenziale e di mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio).

5.1.2 Edilizia non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- Per gli edifici non residenziali in genere nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa, di persone.
- I magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato **se più basso**) all'intradosso non superiore a m 1,00.
- Le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato **se più basso**) all'intradosso non superiore a m.1,00.

5.1.3 Edilizia industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza anche temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- Le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- Le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00 purché sotto il sedime del fabbricato.

5.2 SIpA = Superficie lorda di piano Assegnata (mq).

Si intende la **Slp**, calcolata secondo i criteri stabiliti al punto 1, assegnata a ciascun Ambito omogeneo edificabile individuato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o ad uno specifico Ambito di Trasformazione; essa corrisponde alla potenziale ricaduta volumetrica prevista nell'ambito stesso, anche diversa rispetto alla capacità edificatoria stabilita dall'indice di edificabilità unico diffuso fissato al Titolo IX; la differenza tra l'indice unico diffuso e la capacità assegnata dovrà essere reperita secondo i criteri di compensazione e perequazione stabiliti al suddetto Titolo IX.

5.3 Hmax - Altezza massima degli edifici (ml)

Per piano di campagna orizzontale è la distanza (misurata sul fronte avente la maggiore altezza) fra la quota del

piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile avente il soffitto orizzontale, incrementata dello spessore convenzionale dell'ultimo solaio orizzontale e della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Per piano di campagna inclinato è la media delle distanze (misurata la prima sul fronte avente la maggiore altezza e la seconda sul fronte a questo contrapposto) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile avente il soffitto orizzontale, incrementata dello spessore convenzionale dell'ultimo solaio orizzontale e della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Nel caso di tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso del travetto interno.

Non si considera nel calcolo dell'altezza del fabbricato, il sottotetto non abitabile con altezza interna al sottotravetto inferiore a cm. 60 in gronda ed a cm. 250 in colmo, avente pendenza massima delle falde inferiore al 40%.

5.4 VA = Volume Assegnato (mc).

Si intende il Volume virtuale (**Vv**), calcolato secondo i criteri stabiliti al punto 5, assegnato a ciascun Ambito omogeneo edificabile individuato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o ad uno specifico Ambito di Trasformazione; esso corrisponde alla potenziale ricaduta volumetrica prevista nell'ambito stesso, anche diversa rispetto alla capacità edificatoria stabilita dall'indice di edificabilità unico diffuso fissato al Titolo IX; la differenza tra l'indice unico diffuso e la capacità assegnata dovrà essere reperita secondo i criteri di compensazione e perequazione stabiliti al suddetto Titolo IX..

5.5 V = Volume Edificabile (mc).

È il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori. Lo spessore convenzionale della soletta è pari a cm. 30. Si applica la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici (deroghe).

5.6 Piano di campagna

È il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

5.9 Pescrizioni generali

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 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 alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

La superficie risultante dalla differenza tra il rapporto di copertura ammissibile e l'indice di saturazione del lotto dovrà essere interrata, rispetto al profilo sia naturale che sistemato del terreno, di almeno 50 cm. al fine di ricoprire la struttura interrata con riporto di terra coltivabile.

5.10 Aree a parcheggio / Posti auto

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un POSTO AUTO pari a mq. 15.

Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura ed avente superficie minima pari a mq15 e larghezza minima m 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di profondità minima pari a m 5.

Art. 6 Deroghe / Opere pubbliche

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 14 del DPR stesso.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380. Le strutture alberghiere, i rifugi e bivacchi montani sono definite strutture di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 7 Definizioni

7.1 Lotto

Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

7.2 Area di pertinenza

Si intende come tale la superficie di terreno asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di atti, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme.

7.3 Edifici esistenti

Edifici esistenti, o per i quali sia stata data comunicazione dell'inizio lavori, alla data di adozione delle presenti norme.

7.4 Sagoma di un edificio

E' l'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne che racchiudono il volume dell'edificio.

7.5 Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni per le quali essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

7.6 Costruzione accessorie

Sono considerate costruzioni accessorie: recinzioni, attrezzature sportive, tettoie aperte, ripostigli, box per auto ed altri vani non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone che sono destinate al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Esse non possono essere, di norma, autorizzate se non sono al servizio di un fabbricato principale esistente o contestualmente al fabbricato principale.

I fabbricati delle cabine elettriche secondarie non sono mai sottoposti ai limiti volumetrici delle singole zone.

Fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole, i fabbricati accessori vengono computati quale volume, se vengono interamente realizzati fuori terra; non sono da computarsi qualora sporgano per un massimo di 80 cm dal profilo naturale del terreno, purché siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di humus adeguatamente sistemato a verde.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'interno di lotti isolati, in assenza dei fabbricati principali, fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole e per box di pertinenza asserviti ad abitazioni poste in lotti distaccati al fine del raggiungimento dei requisiti minimi richiesti.

Non è consentito lo stazionamento di caravan, bungalow o simili in lotti isolati sprovvisti di fabbricato principale, o, comunque, in lotti che non risultino collegati funzionalmente alle attività turistico ricettive e dotate di opere di urbanizzazione primaria.

7.7 Autorimesse private

Corpi di fabbrica o porzioni di edifici adibiti al ricovero di autovetture a servizio di un fabbricato principale ed in

relazione alla sua destinazione prevalente. E' consentita la realizzazione di autorimesse in lotti isolati, anche a servizio di più fabbricati, al fine del raggiungimento dei requisiti minimi richiesti per i parcheggi privati o ad uso pubblico annesso ad attività.

Tali costruzioni non sono computate nel conteggio volumetrico quando siano pertinenti e presentino le caratteristiche di cui ai punti 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3.

7.8 Porticati, logge e loggiati

Spazi inclusi nella sagoma dell'edificio e parte della superficie coperta (Sc) aperti verso l'esterno su almeno un lato per un tratto superiore al 25% del loro perimetro.

7.9 Pensiline

Strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

7.10 Superfettazioni

Si intendono le aggiunte, non autorizzate, ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che - pur debitamente autorizzate - sono prive di valore architettonico e non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura fisiologica di un monumento (ad esempio: tettoie, depositi, attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie e loggiati o la copertura di cortili.

7.11 Parcheggi

Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa ~~parcheeggi~~ e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani distinti in:

- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria) destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

I parcheggi pubblici o privati di interesse collettivo sono costituiti da area attrezzata per la sosta dotata di alberatura di alto fusto organizzata in funzione della forma e del contesto urbano, ma comunque tale da garantire un contributo al sistema filtrante. Laddove possibile è auspicabile che i parcheggi siano realizzati con superfici filtranti nonché dotati di impianto di illuminazione notturna. Dimensione minima dello stallone singolo 2,5x6,00=15,00mq

Art. 8 Tutela del verde e ingegneria naturalistica

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima m 3,00) ogni mq 200 di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Gli interventi di sistemazione delle aree esterne, con particolare riferimento agli ambiti inclusi nelle aree del territorio comunale soggette a vincolo (Vincolo per la tutela bellezze naturali DM 15/04/1958 ex L. 1497/39 - D.Lgs 42/2004 art.136; Vincolo per la tutela bellezze naturali D.P.G.R. 15/12/1981; ambito della Riserva Naturale Pian di Spagna e Lago di Mezzola; ambiti ad elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PPR), nonché agli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, canneti ed habitat caratterizzati

da delicati equilibri ecologici, dovranno ispirarsi a tecniche di ingegneria naturalistica, ove siano necessarie operazioni di consolidamento, stabilizzazione, idraulica, drenaggio e rinaturalizzazione dei terreni. Ciò al fine di minimizzare l'impatto antropico sul territorio e nel contempo garantire la salvaguardia dell'ecosistema. Tali tecniche prevedono l'utilizzo del materiale vegetale vivo (piante o parti di esse) in abbinamento con altri materiali inerti non cementizi quali il pietrame, la terra il legname, l'acciaio, nonché in unione con stuoie in fibre vegetali o sintetiche, come materiale da costruzione. Le opere, così concepite, sono finalizzate alla protezione dall'erosione, allo sviluppo di ambienti naturali e alla salvaguardia del paesaggio, nonché alla mitigazione dell'impatto ambientale degli interventi di trasformazione e/o manutenzione che si rendano necessari. Si dovrà far riferimento all'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP della Provincia di Como ed all'applicazione delle principali pubblicazioni in materia per la scelta di specie arboree ed arbustive che siano adeguate al contesto locale interessato, nonché avvalersi dei contenuti del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740, recante "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica".

Interventi di mitigazione in funzione dell'opera da realizzare, nel rispetto dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi nonché delle componenti paesaggistiche individuate dal PGT devono essere sempre valutati nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o nuova edificazione in zone di particolare pregio ambientale;
- ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
- opere fluviali e/o regimazioni idrauliche;
- interventi in ambiti ad alta naturalità caratterizzati da delicati equilibri ecologici, quali laghi, stagni, corsi d'acqua, aree boscate, pendii montani, ecc

Art. 9 Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole

Le TAVOLE individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive sotto elencate, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti. Dette tavole sono redatte su base catastale e, ai fini della individuazione dei perimetri, sono probatori i lotti catastali. Poiché la base informatizzata non è sempre aggiornata in relazione ai frazionamenti, ciascuna proprietà può inoltrare opportuna documentazione, completa di dati in formato digitale redatti secondo i disposti del successivo comma 9.5, sulla base della quale si potranno operare opportune correzioni e aggiornamenti.

Detta base catastale non risulta sempre coerente e **sovrapponibile** con il rilievo **aerofotogrammetrico topografico** sul quale si basano le individuazioni delle tavole allegate al Documento di Piano; pertanto, ogni modifica ed aggiornamento **delle tavole del Piano delle Regole, che sovrappongono i due dati**, saranno valutati ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale che dovrà verificarne la correttezza in relazione agli strumenti tecnici forniti dal SIT comunale e la coerenza con le intenzioni progettuali espresse dal Documento di Piano stesso.

Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc), dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, i seguenti elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- | | | |
|---------------------------|---|-----------------|
| - TAVOLA PR1a; 1b | – TAVOLA DEI VINCOLI | - SCALA 1:5.000 |
| - TAVOLA PR2a; 2b | – CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO | - SCALA 1:5.000 |
| - TAVOLA PR3a; 3.b | – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI | - SCALA 1:5.000 |
| - ALLEGATO 1 PR | – ABACO DEGLI ELABORATI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI | |

- ALLEGATO **2 PR** – SCHEDE DI PROGETTO URBANO
- **ALLEGATO 3 PR** – CLASSIFICAZIONE EDIFICI IN ZONA A

- RELAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

- TAVOLA **PS1a; 1b**

– TAVOLA DEI SERVIZI

- SCALA 1:5.000

sono inoltre prescrittivi e parte integrante del P.G.T. i contenuti dello STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO e il PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'Art. 8 comma 4, Art. 9 comma 14, Art. 10 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in ottemperanza alla correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale e al principio di maggior definizione nelle successive fasi di analisi e previsione e nelle differenti scale di rappresentazione utilizzate quali basi geografiche e cartografiche, sono sempre modificabili, aggiornabili, implementabili e soggetti a integrazioni e correzioni; in particolare per quanto attiene la perimetrazione degli ambiti, l'individuazione delle componenti, dei manufatti e dei servizi distribuiti sul territorio, la definizione e descrizione delle norme che costituiscono il Piano delle Regole. Il Sistema Informativo Territoriale del territorio comunale costituito dai livelli informativi¹ che individuano su base geografica i tematismi di cui agli articoli del presente Piano delle Regole, deve essere considerato come la base da cui partire per ottenere le informazioni territoriali. Pertanto, per quanto attiene la documentazione grafica vettoriale, sono probatori e prescrittivi i contenuti informatizzati che costituiscono detto SIT, anche quando questi non siano riportati o chiaramente individuabili nella documentazione cartacea di cui al ~~punto 9.3~~ precedente elenco, salvo migliore interpretazione del metadato in caso di discrepanze ed errori di carattere geometrico, letto alla risoluzione numerica stabilita dai criteri regionali per la redazione del sistema informativo della pianificazione locale.

Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio costituiscono la base per la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale del territorio comunale; a tal fine la documentazione in formato digitale depositata presso l'ufficio tecnico in occasione della presentazione dei progetti e delle richieste di abitabilità/agibilità, costituirà base documentale per il completamento, la modifica e la definizione al maggior dettaglio delle basi informatizzate esistenti. I soggetti operanti sono pertanto tenuti al deposito di una copia in formato digitale su supporto informatico della documentazione, come indicata nell'ALLEGATO 1PR delle presenti norme.

Tutta la documentazione grafica in formato digitale fornita dai soggetti interessati dovrà essere redatta almeno in uno dei seguenti formati:

a – file formato **.shp** coerente con il data base topografico comunale

b – file formato **.dwg** opportunamente georeferenziato sulla base delle coordinate topografiche del data base topografico comunale², in tal caso i perimetri delle planimetrie di individuazione grafica dei terreni e dei manufatti dovranno essere costituiti da poligoni chiusi.

¹ File .shp

² WGS-1984-UTM-Zone 32N

TITOLO "II" NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 10 Distanze

10.1 Df - Distanza tra fabbricati (ml)

Si determina verificando la distanza che intercorre tra la proiezione complanare delle rispettive superfici coperte, con esclusione dei balconi aventi sporgenza massima di m. 1,50, e degli sporti di gronda aventi un oggetto massimo in pianta di m. 1,50.

La distanza minima prevista per i singoli ambiti si applica ai fabbricati con pareti antistanti. Per i fabbricati che non risultano essere antistanti, la distanza tra i due punti più vicini dei fabbricati non dovrà essere inferiore a m. 3,00 (misura radiale).

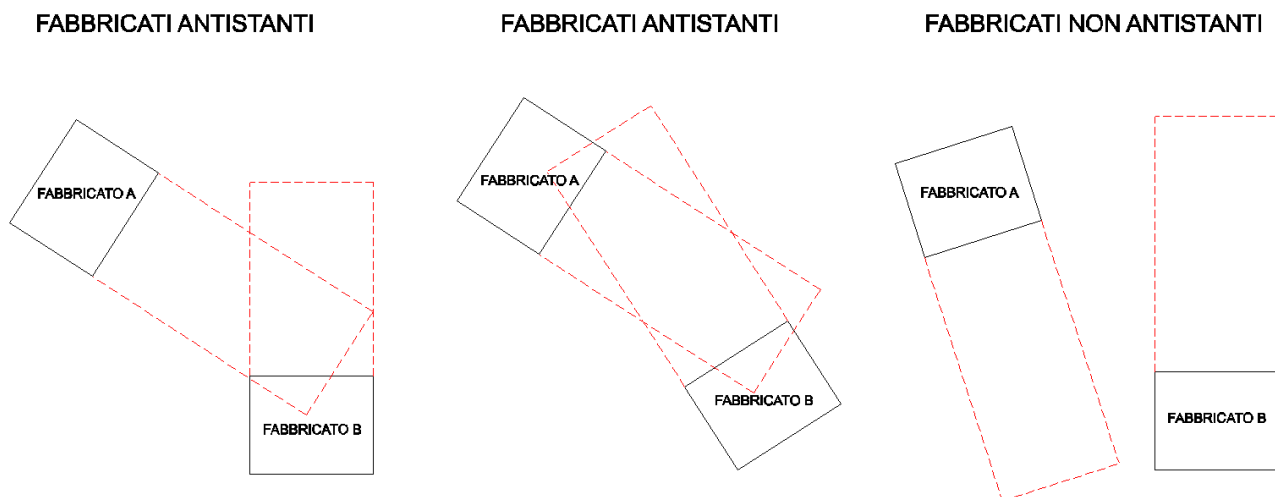
Due fabbricati si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra superficie coperta incontrano quella opposta (fig. 1).

La distanza tra fabbricati antistanti è la misura del minimo segmento di perpendicolare all'uno o all'altro condotto tra i contorni della superficie coperta di ciascuno.

La verifica della distanza minima di zona si applica nel caso in cui almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

In tal caso dovrà essere stipulata convenzione tra le proprietà, ovvero un atto unilaterale d'obbligo in caso di unico proprietario, di impegno a non aprire in futuro aperture nelle pareti antistanti, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari. L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, a cura e spese del richiedente.

(fig. 1).



10.2 Dc - Distanza degli edifici dai confini di proprietà (ml)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata registrata e trascritta, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle presenti norme.

Le strutture interrato rispetto al piano di campagna naturale possono essere realizzate a confine, con esclusione di quelle confinanti con spazi pubblici; per queste ultime, la Giunta Comunale per particolari esigenze, può derogare dalle distanze minime previste dalle norme di zona.

Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze: m 3,00 nelle nuove costruzioni e quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.

Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.

Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a cm 12, negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.

10.3 Ds - Distanza dal ciglio stradale (ml).

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di m 1,50.

Le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 30% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore ad esclusione delle gronde per le quali è ammessa una sporgenza massima di cm 80. Deve comunque essere fatta salva la distanza tra **degli edifici dal ciglio stradale** così come previsto dal Codice della Strada.

10.4 Allineamenti (su fronti stradali)

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza MAGGIORE O MINORE al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti, **in tutti questi casi il rilascio del titolo abilitativi è subordinato al parere della Giunta Comunale.**

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'omogeneità compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

10.5 Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

- Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
- L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure

dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

10.6 Distanze tra edifici a differente destinazione

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si prescrive il rispetto delle seguenti distanze da rispettare mantenere tra edifici residenziali, posti in **ambiti prevalentemente residenziali** ed **ambiti residenziali misti (zone B** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) di cui all'Art.16 ed immobili adibiti a diversa destinazione funzionale:

- **m 50** da edifici di tipo produttivo o artigianale ubicati in **ambiti misti residenziale/ artigianale** e in **ambiti produttivi (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)
- **m 100** da edifici agricoli individuati in **ambiti rurali**

Si prescrive inoltre una distanza minima di **m 50** tra edifici agricoli individuati in **ambiti rurali** ed edifici di tipo produttivo o artigianale posti in **ambiti misti residenziale/artigianale** e in **ambiti produttivi (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444).

Le nuove costruzioni dovranno sempre rispettare le distanze sopra indicate rispetto agli edifici preesistenti, indipendentemente dalla loro diversa destinazione.

Le disposizioni del presente comma non si applicano per i corpi accessori annessi all'edificio principale **nei quali non sia prevista la permanenza di persone**; all'interno di **ambiti misti residenziale/artigianale (M)** e **produttivo (D) tra loro confinanti** di cui all'Art.46 25.

Art. 11 Destinazioni d'uso

Le possibili destinazioni d'uso per i singoli ambiti sono sempre subordinate al rispetto di quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, adottato dal Consiglio Comunale il 13.03.2013 (Delibera del Commissario Straordinario n. 3) e parte integrante del P.G.T.

Le specifiche prescrizioni per i singoli ambiti come classificati al TITOLO III delle presenti norme, le schede progettuali relative agli Ambiti di Trasformazione, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole aree omogenee o di immobili. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede di progetto allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

A maggior declinazione delle definizioni e disposizioni dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 si precisa quanto segue:

- L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
- Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
- La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi

di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

Art. 12 Costruzioni accessorie / Autorimesse private

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse/posti auto/box):

- **Per costruzioni esistenti** in zone edificabili che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente P.G.T., con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, purché non coprano più del 10% dell'area libera del lotto, osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati prevista dal Codice, ovvero la distanza minima prevista nel caso di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Detti box sono esclusi dal computo volumetrico nella misura di 1.00 mq ogni 10 mc. di volume dell'edificio, fino ad una massimo di 15,00 mq di superficie per ogni unità abitativa. Per usufruire della deroga plano-volumetrica di cui sopra i singoli posti auto/box dovranno essere annessi alle relative unità immobiliari tramite vincolo pertinenziale e non potranno essere ceduti separatamente dalle stesse.
- **Per nuove costruzioni** a destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 3,00. Detti box sono esclusi dal computo volumetrico nella misura di 1.00 mq ogni 10 mc. di volume dell'edificio, fino ad una massimo di 15,00 mq di superficie per ogni unità abitativa. Per usufruire della deroga volumetrica di cui sopra i singoli posti auto/box dovranno essere annessi alle relative unità immobiliari tramite vincolo pertinenziale e non potranno essere ceduti separatamente dalle stesse o essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.
- **Nel sottosuolo degli edifici** di proprietà ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n° 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine.
- **Su aree esterne**, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale, ai sensi della Legge 122/89 e successive modificazioni e integrazioni.

A servizio di fabbricati principali esistenti di tipo residenziale o agricolo, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché abbiano superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di ml 2.40 nella misura di una unità per ogni fabbricato principale, osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati prevista dal Codice Civile.

Ai fini della corretta applicazione della presente norma si specifica che le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici delle costruzioni accessorie realizzate ai sensi del presente articolo, così come previste dalle norme di zona, non si applicano nei seguenti casi:

- per i vani accessori realizzati nel sottosuolo, con sporgenza massima fuori terra all'intradosso del solaio di copertura (nel punto di massima sporgenza), pari a ml. 1,00, che potranno essere realizzati anche a confine di proprietà o in aderenza di fabbricati esistenti su proprietà finitime;
- nel caso in cui anche solo l'intera parete a confine, in forza del dislivello esistente tra fondi finitimi, risulti essere interrata.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, preferibilmente in aderenza allo stesso, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà.

E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del piano, realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime **o in aderenza all'edificio principale ove lo spostamento costituisca miglioria dell'inserimento paesaggistico**, previa assunzione di obbligo unilaterale al Comune che

attesti la creazione del vincolo pertinenziale. L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, che provvederà alla sua registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente. I fabbricati ricostruiti dovranno avere le caratteristiche estetiche e di decoro indicate dalle presenti norme, l'altezza massima non dovrà essere superiore a m 2,50 e dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini e tra fabbricati previste nel presente articolo per i fabbricati accessori.

Tali fabbricati dovranno essere legati da vincolo pertinenziale al fabbricato principale e potranno avere unicamente funzione accessoria.

L'atto d'obbligo potrà essere sottoscritto avanti il segretario comunale, che provvederà alla sua registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente.

Art. 13 Recinzioni

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

13.1 Ambiti residenziali e produttivi

Ambiti omogenei edificabili interni al TUC, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. ed aventi destinazione d'uso residenziale.

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml 0.50;
- recinzione dell'area posta alla quota più bassa tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 2.00.

13.2 Ambiti agricoli e aree libere

Le recinzioni nelle aree situate nelle aree individuate quale sedime dell'azienda agricola o insediamento in ambito agricolo della Riserva, sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato.

Esse verranno eseguite con piantana e rete metallica di altezza massima m. 1,50 senza zoccolo in muratura; la residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno. Negli altri ambiti agricoli produttivo, ambientale, pascoli ed incolti "sono ammesse unicamente staccionate in legno di foggia tradizionale o recinzioni provvisorie per il pascolo del bestiame.

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

13.3 Ambiti in area di riserva

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano **considerano anche** le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, **ove queste siano riduttive dell'impatto ambientale rispetto ai punti 13.1 e 13.2 precedenti.**

13.4 Norme generali

Le aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, sono equiparate a tutti gli effetti alle strade pubbliche; l'amministrazione comunale, in adiacenza a tali diritti di passo, potrà imporre gli arretramenti adeguati alla natura ed al calibro della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti.

Le distanze da mantenere rispetto a tali aree asservite sono quelle prescritte per i confini tra proprietà private; le

servitù di passo non dovranno in alcun modo essere ostruite.

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche analoghe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 1,5 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

Art. 14 Muri di sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno con paramento a vista in pietra naturale di altezza massima m. 2 rispetto al piano di campagna. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse ml 2 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,5 . E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 15 Modifica della quota del piano di campagna

In tutte le zone è possibile innalzare il piano di campagna nella misura massima di m. 1.5 rispetto al piano di campagna naturale. L'altezza massima dei fabbricati da erigere sarà tuttavia sempre computata dal piano naturale di campagna, documentato da un rilievo topografico sottoscritto da professionista abilitato. Il punto più alto dell'innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5, con scarpata in discesa (scarpa max 1/1) verso il confine stesso, in corrispondenza del quale il piano naturale non può essere modificato salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

L'innalzamento del piano di campagna nelle zone vincolate per scopi idrogeologici implica tassativamente la preventiva acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni che esercitano tali vincoli.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 16 Urbanizzazione del territorio a livello comunale

L'urbanizzazione del territorio a livello comunale, costituita dall'insieme dei servizi, delle aree e delle opere destinate ad uso pubblico dal P.G.T., è vincolante.

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

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

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

— Istruzione:

asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.

— Attività collettive a livello comunale:

centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.

— Attrezzature collettive

— Attrezzature collettive religiose.

— Verde pubblico

attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.

— Parcheggi pubblici.

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

— strade di collegamento della zona

— impianti di depurazione

— cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica

— collettori principali di fognatura

— spazi esterni per la sosta

— mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari

I singoli casi dovranno essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del Piano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del P.G.T. nelle località interessate.

Art. 17 Cartellonistica e segnaletica stradale

Norme di riferimento

- art. 23 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada";
- art. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53, 55, 56 e 58 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

Il Piano individua nella segnaletica luminosa ed in quella posta lungo le strade (descritta all'art. 13 ter del Codice della Strada) una causa di degrado del paesaggio. Prevede, pertanto, la limitazione di nuovi cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari e procede a un riordino di quelli esistenti.

A tal fine si applicano i seguenti principi:

- Tutte le nuove insegne dovranno avere materiali e cromatismi compatibili con il contesto ed essere illuminate dall'esterno in modo indiretto. Non sono ammesse insegne luminose (salvo casi di pubblici servizi che richiedano particolare visibilità).

- Divieto di collocazione di nuovi cartelli **stradali pubblicitari** ai lati delle strade statali e delle strade provinciali, sia esistenti che in progetto, nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale.
- Divieto di collocazione di nuovi cartelli **stradali pubblicitari** ai lati delle strade di ogni tipo nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate, quando interferiscano negativamente con viste attive e dinamiche (di cui al TITOLO VII) di rilevante interesse.
- Rimozione dei cartelli **stradali pubblicitari** esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse.
- Fanno eccezione alle norme del presente articolo solo i cartelli contenenti indicazioni di pura segnaletica stradale definiti dal codice della strada, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati (e si riveda, ove necessario la collocazione degli attuali) in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

Art. 18 Dotazione minima di parcheggi

18.1 Edilizia residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime), cambio di destinazione d'uso, devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad mq 1 ogni mc 10.

Di tali aree almeno il 20% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. 4-42 **5.10**) ogni unità abitativa che deve essere reperito all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Nelle Zone A ed RG del P.G.T. qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree all'interno del territorio comunale ad una distanza massima di 150 m dal perimetro del TUC, potranno essere realizzati parcheggi (box interrati o posti auto a raso) anche ai sensi della Legge 122/89 e s.m. e i., con un minimo di un posto auto ogni unità immobiliare, in ragione di 1 mq di area ogni 10 mc di edificio asservito.

Nelle zone RV1 di edilizia diffusa, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento o l'area non fosse servita da strada carraia, gli stessi potranno essere individuati in altre aree all'interno del territorio comunale nella misura massima di un posto auto ogni fabbricato/ 300 mc di edificio asservito.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi di cui ai punti precedenti su tutte le aree esterne al TUC in fregio alla strada comunale anche, in presenza di area boscata, a condizione che venga occupata una fascia massima a ridosso della sede stradale paria a 10,00 m, detti box sono esclusi dal computo volumetrico nella misura di 1.00 mq ogni 10 mc. di volume dell'edificio, fino ad una massimo di 15,00 mq di superficie per ogni unità abitativa. Per usufruire della deroga volumetrica di cui sopra i singoli posti auto/box dovranno essere annessi alle relative unità immobiliari tramite vincolo pertinenziale e non potranno essere ceduti separatamente dalle stesse o essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

18.2 Edilizia non residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su

spazio privato nelle seguenti quantità:

Insedimenti direzionali ed uffici

100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

Zone commerciali:

- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. (vedasi art. 51) Almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.
- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. (vedasi art. 51)

Alberghi e pensioni

1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto ogni camera, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili

1 mq. ogni mq di Slp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Zone industriali o artigianali

20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Campeggi

un posto auto ogni piazzola o unità residenziale (bungalow) autorizzata, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

18.3 Norma generale

Le porzioni di spazi da adibire a sosta e parcheggio esterni alla recinzione sopra definite sono comprese nella superficie libera prescritta per le zone D dalle norme di zona ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 variato dall'art. 22 della Legge Reg. n° 51 del 15.4.1975 e successive modificazioni ed integrazioni; qualora sia impossibile realizzare la prescritta dotazione di parcheggi, l'amministrazione può prevedere la monetizzazione degli stessi.

Art. 19 Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31 dicembre 1970;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- **l'incremento avvenga sino al raggiungimento di mq 55 di slp per singolo edificio avente slp minore e., negli altri casi**, è il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell'esistente fino ad un massimo di mc100;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nell'architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione d'uso e rispettare gli arretramenti, le distanze minime prescritte dal Codice Civile e le altezze previste per le zone omogenee entro le quali ricadono;
- l'altezza per il calcolo del volume esistente e di progetto è quella compresa tra il piano di pavimento del piano più basso e l'intradosso della copertura. Nel caso di recupero del sottotetto a fini abitativi sarà escluso dal conteggio volumetrico l'eventuale soprizzo. L'ampliamento in termini di superficie coperta non dovrà superare in ogni caso il 20% per ogni singolo piano. Nel caso in cui, per ragioni di ordine

estetico/funzionale, l'ampliamento riguardasse anche il piano sottotetto oggetto di recupero ai fini abitativi, lo stesso potrà essere eseguito nel rispetto dell'ampliamento massimo ammissibile partendo dal volume originario.

- Per i fabbricati, ancorché realizzati prima del 31.12.1970, che abbiano già usufruito successivamente di un ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, ulteriori ampliamenti ai sensi del presente articolo saranno ammessi, nella misura strettamente necessaria, unicamente per l'adeguamento a normative di ordine igienico-sanitarie e di sicurezza sopravvenute.
- per quanto riguarda le zone A, prevalgono le indicazioni contenute al TITOLO IV delle presenti norme
- La volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento **“una tantum”** ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo secondo i disposti previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 20 Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in ambito agricolo o parte del patrimonio edilizio diffuso esterno al limite del Tessuto Urbano Consolidato, che sono crollati o in completo disfacimento, ancorché inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere effettuata una ricognizione storica ~~che consenta~~, anche con documentazione fotografica, con lo scopo di ricostruire le misure originarie dei fabbricati.
- Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici del 10%, un fabbricato di due piani fuori terra su terreni a giacitura orizzontale e di un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato per gli edifici posti su terreni in pendio.
- I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi (con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piode locali o coppi di laterizio, con pendenza minima delle falde di copertura 40% e massima 50% (se in piode), serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica o in ferro a disegno semplice (alla lombarda).

Per gli edifici diroccati ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 21 Edifici non adibiti ad usi agricoli e ricadenti in ambito agricolo – Edifici esistenti nelle fasce di rispetto

Ai sensi del titolo III della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, ~~sono individuati per~~ i fabbricati e le relative aree di pertinenza, **aventi** destinazione residenziale in ambito agricolo. ~~Su detti fabbricati~~ sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n° 380, a singolo Permesso di Costruire e gli interventi di cui alla lettera e) attraverso la formazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78. E' consentito inoltre, allo scopo di promuovere l'adeguamento igienico-tecnologico o funzionale degli edifici esistenti, un incremento volumetrico "una tantum" ~~di 80 mc~~, **come al precedente Art. 19, sino al raggiungimento di mq 55 di slp per singolo edificio avente slp minore e, negli altri casi, pari al 20 % dell'esistente fino ad un massimo di mc 100, da richiedere attraverso** il Permesso di Costruire, purché i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali; è consentito altresì il cambio di destinazione d'uso con l'inserimento di altre destinazioni non agricole. Il permesso di costruire può essere

rilasciato indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti dalla legge 12/2005.

La volumetria concessa costituisce una "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta, ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 22 Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile

22.1 Norma generale

Tutti i progetti per interventi edilizi relativi a nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica come definiti al comma 1, lettera e) punto 1 (inclusi gli ampliamenti che comportino aumento delle unità immobiliari) e lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno rispettare le limitazioni imposte dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 integrato dal D.M. 26/01/2010 e s. m. e i. circa il rispetto delle disposizioni in materia di risparmio energetico.

Tutti i progetti dovranno contenere una specifica relazione di analisi relativa alla disponibilità e alle caratteristiche del sito in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento, tale che individui e valuti le scelte relative alla tipologia edilizia, alle trasformazioni operate nel sito, all'utilizzo dei materiali, alle tecniche costruttive e alle tecnologie impiantistiche adottate, effettuando una valutazione complessiva in merito al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- contenimento dei consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili;
- realizzazione dei luoghi dell'abitare accoglienti e sani;
- contenimento dei costi di realizzazione, gestione e manutenzione degli edifici.

Nelle suddette scelte dovranno essere privilegiate in forma percentuale prevalente le fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di materiali "coltivabili" ed eco-compatibili.

22.2 Incentivi volumetrici

Per gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione (fatte salve le disposizioni di cui al TITOLO IV per edifici in zone A), come definiti al comma 1, lettera d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che, applicando i suddetti criteri di valutazione, portino ad una riqualificazione della Classe Energetica (Riduzione del Eph_min), riferita ad un intero edificio o ad un corpo di fabbrica che individui una o più unità immobiliari, sono previste le seguenti deroghe volumetriche così come previsto dalla LR 12/2005:

| | |
|---|---|
| Riduzioni certificate dei valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale previsti dalle disposizioni regionali vigenti - DGR VIII/8745 e s. m. e i. | |
| Riduzione certificata superiore al 10 % | Scomputo dell'intero volume dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno così come previsto dalla LR 26/95 |
| Riduzione certificata superiore al 15% | Bonus volumetrico pari al 5% del volume realizzabile/esistente |
| Riduzione certificata superiore al 20% | Bonus volumetrico pari al 5% del volume realizzabile/esistente da aggiungere al precedente |

Le agevolazioni di cui sopra sono subordinate alle riduzioni effettive dei valori limite prescritti dalla normativa, per tale motivo il tecnico progettista si dovrà impegnare fin dalla fase progettuale al rispetto dei limiti sopra descritti predisponendo apposita dichiarazione di impegno al raggiungimento degli obiettivi energetici.

A lavori ultimati, così come previsto dalla normativa, dovrà essere prodotto Attestato di Certificazione Energetica, il quale dovrà confermare le riduzioni dei valori limite.

Ai fini della concessione delle agevolazioni/bonus volumetrici di cui sopra, l'amministrazione comunale si riserva la possibilità di concedere un ulteriore bonus volumetrico fino ad un massimo del ~~4~~ 5% del volume realizzabile in considerazione anche dei seguenti parametri indicatori:

| Parametri indicatori | Bonus volumetrico |
|--|--|
| Recupero acque piovane per uso irriguo e/o sanitario | Fino al 3% del volume realizzabile |
| Impiego di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari e/o fotovoltaici, impianti geotermici) oltre a quelle previste per legge o recupero acque piovane per uso irriguo e sanitario | Fino al 3 2,5% del volume realizzabile |
| Qualità dell'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto | Fino al 1% del volume realizzabile |
| Impiego nella costruzione dell'edificio di materiali eco-compatibili <i>"a tal fine dovrà essere prodotta dettagliata relazione corredata da certificazione dei materiali che si intendono utilizzare che dimostri un effettivo beneficio sia per l'ambiente che per i futuri fruitori dell'abitazione in progetto"</i> | Fino al 3 2,5% del volume realizzabile |

22.3 Impianti per produzione di energia rinnovabile

Nelle zone A e negli ambiti territoriali sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del Titolo VII l'installazione di pannelli solari è ammessa ma dovrà considerare le tipologie e le tecniche che comportino il minore impatto visivo possibile sia sui singoli manufatti che sul contesto paesaggistico e si dovranno valutare quelle soluzioni che permettano una migliore integrazione nel contesto. In tali ambiti si esclude la realizzazione di parchi fotovoltaici ed i pannelli solari fotovoltaici dovranno essere strettamente dimensionati alle necessità di produzione energetica del contesto nel quale sono installati. Per la posa su copertura ed edifici nelle zone A si veda inoltre l'Art. 29.5.11.

La scelta di dove e come posizionare i collettori (a terra, in facciata o in copertura) dovrà essere dettata dalla ricerca della maggiore armonia possibile tra l'impianto e gli elementi del paesaggio su cui esso insiste. In particolare si segnalano i seguenti criteri:

Criteri di posizionamento

- nei centri, nuclei e insediamenti storici e tradizionali sono spesso preferibili collocazioni a terra, in aree non affacciate su spazi o percorsi pubblici, di impianti attentamente inseriti nel contesto o mitigati tramite opportune quinte (murarie, vegetali, etc.);
- in ambito urbano, la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale;
- occorre evitare l'effetto di incombenza di impianti posti in posizione dominante rispetto allo spettatore;
- il posizionamento in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà comunque tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.

Disegno: forma e colori

L'impatto visivo dei pannelli solari termici e fotovoltaici è oggi dovuto in buona parte al riverbero dato dalle loro

superfici riflettenti, le nuove tecnologie potranno però probabilmente attenuare questa criticità.

Le caratteristiche materiche e cromatiche dei collettori rappresentano una criticità dal punto di vista paesaggistico in quanto nella maggior parte dei casi introducono una discontinuità significativa nelle connotazioni del contesto in cui vengono collocati. Le attuali innovazioni tecnologiche consentono di scegliere collettori che per forma e colore possono attenuare tali discontinuità.

Impianti solari termici

Gli impianti solari termici si differenziano dagli impianti fotovoltaici per uso domestico, in genere, per il serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda ubicazione e posizionamento dei pannelli si rimanda pertanto a quanto indicato per gli impianti fotovoltaici integrati e semintegrati.

Per quanto riguarda il serbatoio, esso va preferibilmente collocato in appositi locali tecnici all'interno degli edifici. Nel caso di localizzazioni in copertura, il serbatoio è strettamente legato al collettore solare e sarà, pertanto, posizionato di conseguenza seguendo i criteri soprarichiamati. I serbatoi di accumulo posizionati a vista occorre comunque che assumano colorazioni adeguate al contesto ed in continuità con quelle del supporto su cui vengono installati.

Impianti fotovoltaici integrati

L'impianto integrato è costituito da moduli che sostituiscono il materiale da costruzione convenzionale dell'involucro edilizio, diventando parte integrante della copertura piana o inclinata e/o delle facciate (DM 19/2/2007 art. 2).

In particolare sono previste le seguenti tipologie (DM 19/02/2007, all.3):

1. sostituzione di materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la stessa inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita;
2. pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;
3. porzioni della copertura di edifici in cui i moduli sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminazione naturale di uno o più vani interni;
4. barriere acustiche in cui parte dei pannelli fonoassorbenti siano sostituiti da moduli fotovoltaici;
5. elementi di illuminazione la cui superficie esposta alla radiazione solare degli elementi riflettenti sia costituita da moduli fotovoltaici;
6. frangisole i cui elementi strutturali siano costituiti dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;
7. balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi di rivestimento e copertura
8. finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse;
9. persiane in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi strutturali delle persiane.

Dal punto di vista paesaggistico occorre distinguere tra:

- integrazione in edifici e manufatti di nuova realizzazione. Per essi il modulo fotovoltaico costituisce uno dei materiali compositivi ed è dunque essenziale che esso venga utilizzato come tale nel progetto architettonico tenendo conto dell'attento dialogo dell'edificio/manufatto con le specificità del contesto in cui si inserisce;
- integrazione in edifici e manufatti esistenti. L'intervento può implicare:
 - a) l'adeguamento al materiale edilizio esistente (per esempio applicazione di particolari pellicole, introduzione di tegole "energeticamente efficaci", etc);
 - b) la sostituzione di materiali esistenti e richiede attenzione sia dal punto di vista del rapporto con le specificità del contesto in cui si inserisce (morfologiche, cromatiche, materiche), sia dal punto di vista del rispetto per la composizione architettonica dell'edificio e dei materiali costruttivi.

In ogni caso è necessario che dal punto di vista funzionale siano verificati gli eventuali effetti negativi del nuovo materiale e della nuova struttura sulla conservazione materica degli edifici e dei manufatti esistenti, nel loro complesso (statica, umidità, etc.) e nelle singole parti (coperture, etc.) e nei materiali, sia nel periodo di vita dell'impianto, sia in previsione della dismissione o sostituzione a fine vita. Ciò vale in particolare per i manufatti storici.

In relazione alla particolare valenza paesaggistica ed ambientale, in tutto il territorio comunale è esclusa la realizzazione di centrali eoliche e di nuovi impianti di captazione, canalizzazione e di manufatti per mini centrali idroelettriche, salvo il riutilizzo di manufatti ed impianti dismessi già predisposti per una riqualificazione, quando

ciò non comporti impatto negativo al sistema paesaggistico ed all'ecosistema ed a condizione che venga privilegiato l'interesse collettivo dell'intervento. Interventi per micro elettrico sono possibili purché siano verificate con attenzione le interferenze con i caratteri propri del sito e sia ridotto al minimo l'impatto paesaggistico ed ambientale. Si auspica in tal senso il riutilizzo del patrimonio di manufatti ed edifici dimessi esistenti escludendo nuove edificazioni quando questo sia possibile, conservandone i caratteri storici.

Costituisce riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico il DGR 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica" pubblicata sul BURL n. 8 Serie Straordinaria del 22 gennaio 2010.

22.4 Serre bioclimatiche

Così come previsto dalla Legge Regionale 21/12/2004, n.39 e s. m. e i., si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione nonché gli edifici e gli impianti ristrutturati siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

A tal proposito e come previsto all' Art. 4 della suddetta legge, potranno essere realizzate "serre bioclimatiche" destinate allo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

La serra bioclimatica dovrà avere un volume massimo minore uguale al 20% del volume dell'immobile a cui è asservita, dovrà avere una profondità \leq al 30% della lunghezza del fronte principale con un massimo di m 3,00, ed una larghezza massima pari alla larghezza del fronte a cui è addossata, sarà facoltà dell' ufficio tecnico di imporre prescrizioni o indicazioni al fine di inserire ambientalmente la stessa nel contesto paesaggistico e del fabbricato.

Art. 23 Transitorietà dell'uso del suolo

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

Art. 24 Norme urbanistiche transitorie

24.1 Decadenza delle concessioni

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o abbiano inizio entro i termini stabiliti dal provvedimento autorizzativo e vengano completati al rustico entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi stabiliti dalle norme.

I Piani Attuativi per i quali è già stata stipulata la convenzione, mantengono la loro efficacia.

24.2 Abrogazione delle precedenti norme urbanistiche

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. 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 il presente Piano Delle Regole.

TITOLO “III” DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL’AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 25 Classificazione del territorio consolidato

Le TAVOLE PR3a, PR3b, PR3c individuano i seguenti elementi areali e puntuali compresi nel tessuto urbano consolidato assoggettati alle specifiche norme del presente Piano delle Regole:

25.1 Tessuto Urbano Consolidato TUC (Lim_Urb.shp) Porzioni del territorio comunale destinate all'edificazione ed alle relative infrastrutture.

25.2 Zone A (nuc_ant.shp) Nucleo di antica formazione che costituisce il sistema aggregato degli edifici rilevabili alla data di stesura dalla Tavoletta IGM di prima levata (ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.T.P.R.) e meglio identificabili dall'aggiornamento del Cessato Catasto che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché buona parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche.

25.3 Zone A1 (nuc_ant.shp) Le restanti aree urbane con edifici e manufatti il cui sedime sia databile ai sensi dei Criteri regionali (prima levata cartografia IGM) come zona A, quando queste abbiano solo in parte conservato la propria identità originaria; sia perché, benché appartenenti ad un impianto antico, hanno subito profonde trasformazioni edilizie e di impianto, sia perché, appartenenti ad un processo di espansione successivo, si inquadrano in un contesto culturale e socio-economico differente rispetto ai nuclei originari. Sono così individuati anche i nuclei rurali antichi parte del sistema diffuso sul territorio di cui al punto 25.4 successivo che abbiano in gran parte perso i caratteri originari sia perché abbiano subito processi di trasformazione edilizia, sia perché, abbandonati, i manufatti siano ridotti a rudere o abbiano perso la propria riconoscibilità.

25.4 Zone A2 (nuc_ant.shp) Il sistema degli edifici isolati e dei nuclei rurali minori diffusi sul territorio comunale databili ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.T.P.R., che, insieme alle zone A e A1, costituiscono parte integrante del patrimonio storico edilizio.

25.5 Beni di interesse storico monumentale (beni.shp) Gli edifici storici, individuati secondo i criteri di datazione di cui al punto precedente, che, compresi nelle precedenti zone A o esterni ad esse, presentino qualità architettoniche e monumentali di particolare rilevanza.

25.6 Ambiti residenziali in genere (RG) (amb_urb.shp) Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria nei quali la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con presenza di attività commerciali, ricettive, terziarie od artigianali di superficie limitata.

25.7 Ambiti residenziali nel verde (RV) (amb_urb.shp) Si tratta del sistema edificato prevalentemente residenziale, costituito in prevalenza da edifici uni o bi-familiari, con intensità fondiaria limitata

25.8 Ambiti residenziali nel verde (RV1) (amb_urb.shp) Tale sistema comprende gli edifici diffusi ed isolati esterni al tessuto urbano consolidato (TUC). Questi ultimi sono soggetti alle norme specifiche, anche ove non siano identificati dalla documentazione grafica e dal SIT comunale e non siano inclusi o iriconducibili ad un ambito A o A2.

25.9 Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (RC) (amb_urb.shp) Ambiti in cui sono compresi i lotti liberi o scarsamente edificati rispetto alle previsioni di PRG interni al limite del territorio edificato, per i quali l'intervento edificatorio è subordinato ad un convenzionamento con l'Amministrazione comunale, atto a stabilire le condizioni e le modalità di intervento volte alla tutela, al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del territorio.

25.10 Ambiti misti (M) (amb_urb.shp) Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria ove si attestano edifici a carattere produttivo, artigianale e commerciale di medie dimensioni connessi a edifici residenziali, in genere collegati alle stesse attività.

25.11 Ambiti misti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (MC) (amb_urb.shp) Si tratta degli ambiti di cui alla voce precedente che si presentano non saturi o che necessitano di riordino e riqualificazione; tale obiettivo è possibile subordinando gli eventuali interventi al convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

25.12 Ambiti produttivi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (DC) (amb_urb.shp) Ambiti quasi interamente destinati ad attività produttive e artigianali con edifici a capannone, talvolta in prossimità dell'abitato, talvolta isolati. In esse sono talvolta comprese residenze annesse alle aziende e, in alcuni casi, si riscontrano edifici residenziali preesistenti inglobati all'interno del settore ora definitosi. Poiché detti ambiti necessitano interventi di riqualificazione urbanistica e di mitigazione ambientale e paesaggistica, gli interventi che non siano di manutenzione sono subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

25.13 Ambiti per attività ricettive o speciali (amb_urb.shp) Sono così individuati gli edifici e le aree di proprietà pubblica o privata che, in veste della particolare attività svolta, costituiscono un effettivo o potenziale punto di riferimento nel panorama dell'organizzazione territoriale, anche a scala sovra-comunale, in particolare per le attività turistico-ricettive. Per il loro interesse generale tali ambiti possono essere riconosciuti quali servizi ai sensi dell' Art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti privati, anche ove già individuati dalla documentazione cartografica, sono riconosciuti quali servizi ai sensi di legge solo se regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi. In molti casi gli stessi sono individuati quali **Ambiti di Riqualificazione** in quanto necessitano di interventi di **trasformazione o ristrutturazione** urbanistica da assoggettare ad uno specifico Piano Attuativo.

25.14 Orti giardini e coltivati in ambito urbano (amb_urb.shp) Sono individuate all'interno del limite urbanizzato quelle aree marginali prevalentemente adibite ad orti piccole coltivazioni a vitato o frutteto e/o ricovero per animali quali attività residuali di tipo domestico. Tali aree sono talvolta terrazzate o concentrate lungo le sponde dei torrenti che attraversano l'abitato e, mediante le opere di sistemazione e lavorazione del terreno, contribuiscono al riordino ed alla manutenzione delle aree stesse, con riflessi positivi anche in relazione al rischio idrogeologico ivi individuato.

Art. 26 Disciplina degli interventi

26.1 Definizione degli interventi

Per le opere relative al presente TITOLO III gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'articolo 27 della Legge Regionale N.12 del 2005 e s.m.i.

26.2 Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati agli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.

E' sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi attualmente non utilizzati.

All'interno degli ambiti di tessuto consolidato di cui all'Art. 25 precedente è possibile individuare interventi di cui al comma 1 lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, assoggettati a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo, ove si preveda la riqualificazione dei volumi esistenti, anche mediante trasposizione volumetrica dei corpi di fabbrica. In tal caso, anche quando sia verificato un indice di utilizzazione fondiaria eccedente i parametri di zona stabiliti al comma seguente, tale indice

esistente potrà essere confermato, purché il piano attuativo sia rivolto ad una riqualificazione funzionale dell'area e ad una mitigazione dell'impatto degli edifici rispetto al contesto mediante opere di riqualificazione urbana e mitigazione ambientale; purché inoltre le nuove realizzazioni siano attuate in forma compensativa, secondo i criteri e gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e secondo i criteri orientativi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di energie rinnovabili.

26.3 Parametri edilizi

All'interno del perimetro del limite urbanizzato è applicato un indice unico diffuso di edificabilità fondiaria **If** pari a **0,50 mc/mq** e un indice di utilizzazione fondiaria **Uf** pari a **0,165 mq/mq**.

26.4 Parametri urbanistici per Classi di intervento

Gli interventi che riguardano gli ambiti di cui alle **classi 2, 3, 4 e 5** dell'**Art. 16** precedente, sono disciplinati dalle norme specifiche di cui al seguente TITOLO IV.

Classe 6 . Ambiti prevalentemente residenziali RGParametri edilizi

If = mc/mq 0,5
VA= mc/mq 1,0
Uf = mq/mq 0,165
SlpA= mq/mq 0,33
Rc = esistente o 40% Sf max
Numero piani = esistente o 3 max
Dc = min m 5,00 o ½ H
Ds = come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme
Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.". Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari).

Classe 7 . Ambiti residenziali misti RVParametri edilizi

If = mc/mq 0,5
VA= mc/mq 0,8
Uf = mq/mq 0,165
SlpA= mq/mq 0,27
Rc = esistente o 50% Sf max
Numero piani = esistente o 2 max
Dc = min m 5,00 o ½ H
Ds = come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme
Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.". Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari).

Classe 8 . Ambiti residenziali nel verde RV1Parametri edilizi**If = mc/mq 0,5****Uf = mq/mq 0,165****Rc = esistente o 40% Sf max****Numero piani = 2****Dc = min m 5,00 o ½ H****Ds = m 7,50 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme****Df = m 10,00**

Non sono ammessi nuovi volumi ed ampliamenti, la superficie fondiaria concorre al calcolo del Volume Virtuale Vv sulla base dell'indice di edificabilità fondiaria unico If pari a mc/mq 0,5. Per i lotti interni al limite del territorio urbanizzato (Lim_Urb.shp), la quantità eccedente rispetto al volume esistente effettivo Ve è liberamente commerciabile e trasferibile ma non può essere realizzata sui lotti già edificati inclusi in tali ambiti residenziali nel verde. Sono ammessi gli interventi finalizzati all'applicazione dei disposti di cui al precedente Art. 22.

Per gli edifici diffusi esterni al limite del territorio urbanizzato (Lim_Urb.shp), ove sia riconosciuta l'inadeguatezza alle norme igienico-sanitarie in vigore e/o la non compatibilità dei manufatti con il contesto paesaggistico ed ambientale, sono ammesse modifiche planivolumetriche contenute nei limiti del 20% dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di logge, balconi e porticati, di corpi per disimpegno o tecnologici che non siano conteggiabili nella volumetria ai sensi dell'Art. 5.6, nonché gli interventi finalizzati all'applicazione dei disposti di cui al precedente Art. 15, purché tali opere siano esclusivamente finalizzate alla eliminazione delle incongruenze ed a fronte di migliorie paesaggistiche ed ambientali. Solo nel caso si renda necessario anche un adeguamento igienico-sanitario dello stato esistente, oltre alla realizzazione di modifiche planivolumetriche nella percentuale sopra indicata, è consentito un incremento del volume esistente pari al 10%. Tali interventi sono soggetti a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti.

Classe 9 . Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato RC

Parametri edilizi



If = mc/mq 0,5
VA= mc/mq 0,8
Uf = mq/mq 0,165
SlpA= mq/mq 0,27
Rc = esistente o 50% Sf max
Numero piani = esistente o 2 max
Dc = min m 5,00 o ½ H
Ds = come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme
Df = m 10,00

L'applicazione dell'indice assegnato **VA** è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da parte del soggetto esecutore, a fronte di un maggior beneficio di interesse collettivo che garantisca la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni e/o la cessione gratuita di aree ad uso pubblico.

La convenzione stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dalle Norme del Piano dei Servizi.

Tali interventi saranno comunque soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari).

Classe 10. Ambiti misti MParametri edilizi**If = mc/mq 0,5****VA= mc/mq 1,0*****Uf = mq/mq 0,33******SlpA= mq/mq 0,33*****SlpA= mq/mq 0,50******Rc = 60 % Sf****Numero piani = 3*****H = m 8,00******SFI = 20 % Sf****Dc = min m 5,00 o ½ H****Ds = m 10,00** minimo o come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme**Df = m 10,00**

* per residenza e terziario

** per capannoni produttivo/artigianale

Destinazioni d'uso

Non sono consentite attività industriali, attività nocive, inquinanti che risultino incompatibili con la residenza e tutte le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

In dette aree la compatibilità delle diverse funzioni deve essere verificata mediante accertamento della possibile coesistenza di funzioni differenti in relazione alle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA). Le sorgenti fisse devono rispettare i limiti massimi specifici e le attività artigianali devono effettuare la verifica di impatto acustico come previsto dalla L. 447/1995 art.8 dgr.03.2002 n° 7/8313.

Per le attività autorizzate esistenti con destinazione d'uso incompatibile rispetto all'ambito di appartenenza sono ammessi interventi edilizi finalizzati ai soli adeguamenti igienico-sanitari.

Classe 11 . Ambiti misti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato MCParametri edilizi**If = mc/mq 0,5****VA= mc/mq 1,0*****Uf = mq/mq 0,33******SlpA= mq/mq 0,33*****SlpA= mq/mq 0,50******Rc = 60 % Sf****Numero piani = 3*****H = m 8,00******SFI = 20 % Sf****Dc = min m 5,00 o ½ H****Ds = m 10,00** minimo o come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme**Df = m 10,00**

* per residenza e terziario

** per capannoni produttivo/artigianale

L'applicazione dell'indice assegnato **VA** o **SlpA** è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da parte del soggetto esecutore, a fronte di un maggior beneficio di interesse collettivo che garantisca la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni e/o la cessione gratuita di aree ad uso pubblico.

La convenzione stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fideiussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dalle Norme del Piano dei Servizi.

Tali interventi saranno comunque soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Destinazioni d'uso

Non sono consentite attività industriali, attività nocive, inquinanti che risultino incompatibili con la residenza e tutte le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

In dette aree la compatibilità delle diverse funzioni deve essere verificata mediante accertamento della possibile coesistenza di funzioni differenti in relazione alle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA). Le sorgenti fisse devono rispettare i limiti massimi specifici e le attività artigianali devono effettuare la verifica di impatto acustico come previsto dalla L. 447/1995 art.8 dgr.03.2002 n° 7/8313.

Per le attività autorizzate esistenti con destinazione d'uso incompatibile rispetto all'ambito di appartenenza sono ammessi interventi edilizi finalizzati ai soli adeguamenti igienico-sanitari.

MC* attività commerciale in via Statale Regina 3 mappale 722

Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato secondo le specifiche indicazioni di cui alla Scheda di Progetto Urbano N. A1 Allegato 2PR

Classe 12 . Ambiti produttivi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato DCParametri edilizi**Uf = mq/mq 0,33****SlpA= mq/mq 0,50****Rc = 70 % Sf****H = esistente per ampliamenti funzionali o m 9,00 per nuove costruzioni****SFI = 15 % Sf****Dc = min m 5,00 o ½ H****Ds = m 10,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme****Df = m 10,00**

L'applicazione dell'indice assegnato **VA** o **SlpA** è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione da parte del soggetto esecutore, a fronte di un maggior beneficio di interesse collettivo che garantisca la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni e/o la cessione gratuita di aree ad uso pubblico.

La convenzione stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dalle Norme del Piano dei Servizi.

Tali interventi saranno comunque soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Destinazioni d'uso Non è ammessa la residenza fatta salva l'abitazione del personale di custodia, del titolare o della persona che, per particolari funzioni, deve risiedere entro i limiti del complesso industriale. Il numero delle suddette abitazioni non può superare le due unità immobiliari per ogni unità produttiva.

Non sono ammessi uffici privati che non siano collegati alle singole attività produttive e artigianali, né uffici pubblici.

Non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

Non sono ammesse le attività produttive agricole e di allevamento.

Classe 13. Ambiti per attività ricettive o speciali a carattere pubblico o privato **Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione ARr**



Parametri edilizi

Gli indici da rispettare per ognuna delle strutture ed impianti su elencati sono definiti dalle leggi e norme specifiche che regolano le opere stesse. Ai fini della perequazione come stabilita al TITOLO IX e quali valori di riferimento per le nuove edificazioni si stabiliscono i seguenti parametri:

If = mc/mq 0,5

Uf = mq/mq 0,165

Rc = 40% Sf max

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = m 7,50 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 10 delle presenti norme

Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

Sono aree destinate a soddisfare le esigenze collettive della comunità o strutture ed impianti pubblici con funzioni di servizio; nello specifico ed a titolo esemplificativo si intendono:

- le scuole per l'infanzia, le scuole materne, le scuole dell'obbligo;
- attività socio-assistenziali, sanitarie, assistenziali;
- strutture per la protezione civile;
- alberghi per la gioventù, ostelli, campeggi;
- chiese e opere parrocchiali, luoghi di culto;
- strutture culturali e impianti sportivi;
- strutture e impianti per le comunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione di carburanti, di energia, acqua e gas;
- strutture e impianti per la depurazione delle acque reflue, aree per la raccolta dei rifiuti e depositi materiali imputrescibili;

sono escluse tutte le destinazioni che non siano di interesse comune e non costituiscano servizi ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/05 e s.m.i.

ARr1 Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione di proprietà comunale o mista

ARr2 Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione di proprietà privata

Sono esclusi dal processo di compensazione e perequazione e pertanto dall'applicazione dell'indice diffuso di cui al Titolo IX .

I parametri edilizi sono stabiliti dai singoli Piani Attuativi secondo i disposti delle **Schede di Progetto Urbano** di cui all'**Allegato 2**.

Negli Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; ogni altro intervento potrà essere assentito solo in seguito all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo redatto sulla base dei criteri esposti nelle specifiche **Schede di Progetto Urbano** di cui all'**Allegato 2**.

Classe 14. Orti giardini e coltivi in ambito urbano

Parametri edilizi

In tali ambiti è di norma esclusa ogni forma di edificazione . Ai fini della perequazione come stabilita al TITOLO IX tali ambiti acquisiscono l'indice diffuso secondo i seguenti parametri:

If = mc/mq 0,5

Uf = mq/mq 0,165

Destinazioni d'uso

In dette aree è ammessa la lavorazione ad orti e piccole piantagioni con le seguenti prescrizioni:

- sono escluse modificazioni del sistema idrico naturale;
- non sono ammesse opere di modifica della morfologia del terreno, realizzazione di muri, cordoli e fondazioni in muratura ed opere che non si ispirino ad interventi di ingegneria naturalistica o ripristino di muri a secco per terrazzamenti;
- le opere di recinzione dovranno essere limitate al minimo indispensabile e realizzate ai sensi dell'Art. 13.2 delle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di corpi accessori e ricoveri attrezzi, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti, con una s.l.p. massima di mq 10 per terreni non inferiori a mq 100 di Sf; nel caso di più appezzamenti potranno essere eseguiti manufatti ad uso comune fino ad un massimo di mq 16 ogni mq 150 di Sf; tali manufatti dovranno essere totalmente realizzati in materiale ligneo o comunque di tipo "coltivabile", eco-compatibili facilmente amovibile e riciclabile, il manto di copertura dovrà essere ad una falda piana od inclinata in doghe o scandole di legno naturale a protezione di un pacchetto isolante ed impermeabilizzante, con esclusione di lamiere ed altri materiali similari; l'altezza massima utile non potrà superare m 2,40;
- nelle aree incluse in classe 4 di fattibilità dello studio idrogeologico non è ammessa la realizzazione di corpi accessori e manufatti di cui al comma precedente e, nella delimitazione dei confini, è richiesto il minimo utilizzo di materiali che possano costituire ostruzione e pericolo in caso di esondazione dei torrenti;
- nelle aree prospettanti i corsi d'acqua, incluse in classe 4 di fattibilità dello studio idrogeologico, si dovranno rispettare i disposti del testo unico sulle opere idrauliche.

I progetti per le costruzioni accessorie e le trasformazioni del terreno in tali ambiti sono sempre sottoposti al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio

TITOLO “IV” DISCIPLINA SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Art. 27 Finalità e applicabilità

27.1 Il Comune di Sorico tutela le forme della tradizione culturale rurale e civile che caratterizzano i nuclei di antica formazione presenti nel proprio territorio costituito da agglomerati di “corti” e di edifici rurali, nella consapevolezza che fu questo sistema insediativo il vero e proprio centro della vita sociale, il luogo attorno al quale gravitava la residenza e la vita privata dei singoli nuclei familiari, nonché luogo di lavoro nel quale era possibile costruire una trama di rapporti tra le persone che vi abitavano.

Con le presenti Norme Tecnico-Edilizie si promuove la conservazione, il risanamento, la ricostruzione e la migliore utilizzazione di tale patrimonio edilizio ed urbanistico con l'intento di rendere significative, anche per la soluzione di problemi che urgono nel presente, tali permanenze storiche.

27.2 Le norme del presente TITOLO IV disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione, zone A, A1 e A2 e per i Beni di interesse storico monumentale di cui all'elenco riportato al successivo Art.24 ~~31~~.

27.3 Tali aree sono individuate ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il perimetro dei nuclei di antica formazione e gli edifici storici diffusi sono stati definiti tenendo conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, nonché del Catasto Cessato e vigente, come richiesto dall'Art. 5 della L.R. n. 1 del 15/01/2001.

Art. 28 Definizione e norme per gli interventi

Per quanto di seguito non specificato gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'articolo 27 della Legge Regionale N.12 del 2005 e s.m.i.

28.1 Manutenzione Ordinaria

28.1.1 E' un'operazione rivolta a mantenere in efficienza gli edifici che consiste sostanzialmente in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ovvero di restauro corrente, che non varia le forme e la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda gli edifici ricadenti nell'elenco di cui all'Art. 31.4 la sostituzione relativa alle finiture degli edifici si intende quale riparazione delle parti degradate e, pertanto, viene ammessa nella previsione specifica che le eventuali sostituzioni di materiali vengano effettuate utilizzando lo stesso materiale preesistente o della medesima natura.

Queste operazioni si riferiscono alla manutenzione e/o rifacimento di parti di intonaco, all'imbiancatura delle pareti, alla verniciatura di infissi, alla riparazione degli impianti esistenti, ecc.

Per i suddetti edifici di cui all'Art. 31.4 per interventi di manutenzione ordinaria che comportino sostituzione di intere parti del manufatto edilizio si intendono esclusivamente quelli relativi alle porzioni interne degli stessi; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modificarne le caratteristiche storico ambientali.

28.1.2 L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ne ha il possesso del bene, anche per quanto riguarda la classificazione delle opere come manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo.

28.1.3 Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo e darne comunicazione all'Amministrazione Comunale a cui dovrà essere allegato in copia il sopraccitato benestare.

Qualora il bene, pur non soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, sia compreso nell'elenco del successivo punto 1.3 dell'Art. 30 è necessario darne comunicazione all'Amministrazione Comunale richiedendo il parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

28.1.4 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori.

28.2 Manutenzione Straordinaria

28.2.1 Per quanto riguarda gli edifici ricadenti nell'elenco di cui all'Art. 31.4 sono di manutenzione straordinaria gli interventi relativi alle finiture esterne ed interne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici lorde.

28.2.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria, non debbono costituire, a giudizio dell'U.T.C. sentito il parere delle commissioni preposte, un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme o comportare mutamento della volumetria esistente.

28.2.3 Nelle forme e nelle limitazioni previste dalla Legge è applicabile la procedura di "silenzio - assenso".

28.2.4 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori.

28.3 Restauro e risanamento conservativo

28.3.1 Per restauro e risanamento conservativo si deve intendere un intervento esteso a un contesto edilizio che abbia come fine primario quello di garantire il mantenimento del messaggio storico, estetico e documentario del bene culturale coincidente con quel contesto edilizio e nello stesso tempo e, non in alternativa, un migliore uso socio-economico.

Tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo debbono essere affrontati con la cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.

Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (circ.min.P.I. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

Nei casi di intervento su manufatti che abbiano subito trasformazioni successive alla loro edificazione, l'insieme degli interventi può essere rivolto al recupero di caratteri e materiali compatibili con la tipologia originaria rilevata dalle analisi del contesto esistente.

In particolare per restauro conservativo si debbono intendere operazioni che comprendono:

- rifacimento del tetto (manto e/o armatura);
- rifacimento dei pavimenti;
- rifacimento delle strutture orizzontali-solai;
- medicazione e/o pulitura, dei paramenti murari interni o esterni in stato di degrado;
- rifacimento dei rivestimenti murari;

- sostituzione degli infissi esterni;
 - interventi su elementi architettonici dell'edificio (portali, porticati, archi, piattabande, cornici, balconi, ballatoi, ecc.);
 - rifacimento canalizzazioni verticali di impianti da inserire in nuove posizioni rispetto alle esistenti.
- Per risanamento conservativo si debbono intendere operazioni che comprendono interventi tesi a:
- eliminare infiltrazioni di acqua, umidità dai muri;
 - migliorare la tenuta di infissi esterni;
 - migliorare le condizioni di coibenza termica o acustica delle strutture verticali e/o orizzontali.

28.3.2 Tali interventi sono soggetti a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio per il rilascio di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività ed a condizione che il proprietario o altri aventi titolo abbia presentato all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione rilasciata dall'Ente Regionale o dalle relative Soprintendenze se dovuta.

28.3.3 Qualora nel corso degli interventi le costruzioni oggetto dei medesimi o parti di esse venissero comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifico nuovo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nell'attesa delle quali i lavori in corso devono essere sospesi. A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti probatori di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale; deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non sia stato ottemperato a quanto sopra.

28.3.4 Reperti Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, affreschi, elementi lavorati significativi con riferimento a quanto descritto al precedente punto 19.3.1 del presente articolo, la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente conservati o collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica o estranea alle proprie caratteristiche originarie.

Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.

28.3.5 Demolizioni Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che, dall'indagine di progetto, risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico.

Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario.

Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

28.3.6 Murature Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare.

Di grande importanza è la qualità dell'intervento di restauro dei paramenti murari, specie esternamente. Per questi dovrà essere quindi effettuata e allegata al progetto un'analisi dei materiali e delle tecniche con cui il manufatto è stato originariamente realizzato e, in caso di modifiche successive nel tempo, tale analisi dovrà essere effettuata mediante comparazione con le analoghe tipologie edilizie.

In nessun caso è consentito intonacare le murature a vista.

Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.

Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti.

Nei casi di sostituzione di singoli conci (anche se facenti parte di archi) a causa del degrado fisico di quelli antichi, la nuova pietra o nuovo mattone, ancorché di qualità uguale a quella da sostituire, dovrà avere un trattamento della superficie che sarà più levigato se quelle antiche avevano un trattamento scabroso e più scabroso se quelle antiche avevano un trattamento levigato.

Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.

28.3.7 Archi volte, portali e porticati, aperture in genere E' proibito abbattere volte, piattabande, architravi, archi, portali, triliti, colonne di aperture e porticati od effettuare il tamponamento. Detti elementi debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica.

Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosso di volte e architravi.

Per gli stipiti in conci di pietra si consiglia di eliminare l'intonaco che in alcuni casi ne ricopre in tutto o in parte lo spessore.

E' straordinariamente consentito il tamponamento di porticati e logge al fine di ottenere un indispensabile miglioramento della utilizzazione dell'immobile. Tali interventi dovranno garantire la completa riconoscibilità del manufatto originario e la reversibilità dell'intervento, mediante tecniche e materiali appropriati, ad esempio, con posizionamento in arretrato e con vetrate prive di telaio.

Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.

28.3.8 Solai Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito.

I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare, in questo caso è richiesta la sostituzione con materiale e tecnica analoga.

E' sempre consigliabile la posa in opera di solai che non comportino un'alterazione fisica della struttura muraria originale, ovvero aumenti consistenti del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato, l'inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazione di tipo dinamico. In particolare non sono ammissibili solette in c.a. e laterizio, gettate di cordoli in c.a. che taglino orizzontalmente la struttura muraria.

E' preferibile, nei casi di nuovi solai, la posa in opera di solai compositi a travi in legno con soletta collaborante, profilati di ferro portanti con tavelloni in laterizio o in c.a. prefabbricato e che richiedano una caldana di pareggiamento sul calpestio non superiore a cm. 6.

E' possibile usare travetti in c.a. al posto delle travi in ferro sempre che essi non richiedano il getto di una soletta superiore armata.

Sono ammissibili solai a travi, travetti e tavolato in legno.

In genere tutte le nuove opere (solai, scale, tramezze) devono avere una costruzione il più possibile a secco ed una individuazione immediata rispetto all'involucro murario.

E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le verifiche delle conseguenti variazioni di quota sugli elementi di facciata e della conseguente salvaguardia del disegno originario. Nel caso di portici, loggiati o androni con solette a vista, la modifica di quota non dovrà comprometterne i caratteri architettonici complessivi.

28.3.9 Tetti L'andamento generale dei tetti é inalterabile.

Sono ammesse solo regolazioni di falde non piane, di gronde e colmi non orizzontali dove dette irregolarità non siano legate a valori della cui tutela deve occuparsi l'operazione di restauro.

Il manto di copertura va mantenuto in pietra, a coppi a canali o in tipi particolari se documentati.

Non é consentito variare il manto sostituendolo con altri tipi contrastanti per foggia, colore e materiale, con quelli tradizionali.

28.3.10 Superfetazioni Quando i volumi superfetativi sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, si prescrive la loro eliminazione senza recupero del relativo volume.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti

livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.

28.4 Ristrutturazione edilizia

28.4.1 La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni.

28.4.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei capoversi seguenti.

Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.

28.4.3 Allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della L.R. 12/05 per rendere abitabile il sottotetto alle seguenti condizioni:

- vengano rispettate la pendenza, la sagoma e la tipologia delle coperture, le quote di gronda e di colmo esistenti salvo ove sia esplicitamente dimostrata la necessità di allineamenti o modifiche di dette quote che comporti una miglioria architettonica e salvo la realizzazione di un maggiore spessore della struttura e dell'orditura comprendente lo strato di coibentazione;
- sia modificata la pendenza, la sagoma e la tipologia delle coperture, le quote di gronda e di colmo esistenti con il fine di ripristinare i caratteri dei tetti degli edifici che, originariamente, avevano manto in piode a falde con accentuata pendenza;
- non vengano realizzati manufatti aggiuntivi, quali abbaini e terrazzi a pozzo; la loro realizzazione, se ritenuta compatibile e necessaria al fine del raggiungimento dei requisiti di abitabilità, dovrà essere contenuta all'indispensabile e dovrà rispettare sia le relazioni compositive e dimensionali esistenti del singolo fabbricato, sia il contesto del nucleo storico nel quale esso si inserisce; l'inserimento di eventuali lucernari ad abbaino dovrà essere posto ad almeno m 1,50 all'interno rispetto al filo esterno dell'edificio e potrà essere consentito solo nei casi in cui l'altezza del piano sottotetto, in almeno il 50% della sua profondità (per ogni falda) sia in media superiore a m 2,40; la copertura dell'abbaino dovrà essere adeguatamente inserita nel contesto, l'ubicazione posta in corrispondenza con le aperture delle facciate e in relazione con queste sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale;
- la superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad 1/6 di quella della superficie del piano orizzontale illuminato e comunque ogni singolo lucernario, di norma, non deve superare la larghezza max. di m 1,00 e l'altezza max. di m 1,20;
- per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.

28.4.4 Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che:

- la nuova apertura sia conforme ai criteri compositivi del prospetto interessato, non costituisca per forma e tipologia elemento estraneo ai caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia, in relazione alla funzione e all'epoca di costruzione originaria; in tal senso è ammesso l'inserimento di aperture che ripropongano elementi abitualmente utilizzati per altre funzioni, quali tagli delle pareti per aerazione di fienili e sottotetti; è inoltre auspicabile l'utilizzo, quando necessario, di aperture di taglio ridotto e disegno composto su modulo quadrato o rettangolo posizionato in verticale, quando il manufatto presenta i caratteri di edificio rurale;

- non siano posizionate in modo arbitrario e puramente funzionale alla distribuzione degli spazi interni su pareti cieche che costituiscono elemento caratterizzante delle relazioni tra i complessi edilizi e gli spazi esterni;
- nel caso di inserimento di aperture con serramento di tipo tradizionale dovrà essere rispettata la modularità usuale, di norma, con larghezza non maggiore di m 1,00 superficie che non ecceda i mq 2,50 per porte-finestre e i mq 1,50 per finestre e, comunque, non sia maggiore del valore del rapporto aero-illuminante richiesto dal R.L.I. tra la superficie dell'apertura e la superficie del vano da illuminare;

28.4.5 I balconi a sbalzo e i ballatoi con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastino con l'organismo edilizio e/o risultino essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto dei prospetti interessati con la nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione, anche se dette forme non ricalcano la dimensione del manufatto originario e la scansione delle aperture e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello.

I balconi e i ballatoi che presentino le suddette caratteristiche materiche contrastanti con l'organismo edilizio, in quanto oggetto di trasformazioni nel tempo, ma che risultino parte del disegno originario del manufatto edilizio possono essere sostituiti con manufatti di analoga forma e dimensioni eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia.

I loggiati esterni o interni alle corti che abbiano subito trasformazioni nel tempo contrastanti con l'organismo edilizio originario, quali la sostituzione della struttura lignea con muratura, il tamponamento delle aperture con paramenti di vario genere (muratura, vetro-cemento, serramenti), possono essere sostituiti con manufatti di analoga dimensione eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia. Si auspica, in tal senso, il recupero e la riproposizione dei manufatti caratteristici, anche ove questi siano stati completamente rimossi ma ve ne sia traccia documentabile. Tutte le operazioni edilizie relative alle opere del presente comma sono realizzabili a titolo gratuito (D.P.R. 380/2001, art. 17, comma 2, lettera e) e, pertanto, il relativo costo di costruzione non rientrerà nel computo delle opere di ristrutturazione riferito al complesso edilizio interessato.

28.5 Nuova costruzione

28.5.1 Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, di norma questa categoria di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, è proibita.

28.5.2 Sono consentiti interventi di nuova costruzione solo nell'ambito di interventi di risarcimento e incentivazione consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori.

28.6 Ristrutturazione urbanistica

28.6.1 Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, di norma questa categoria di intervento è proibita, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo quando essa si prospetti quale recupero e riqualificazione del tessuto storico quando questi sia stato compromesso e, pertanto si intenda procedere ad un intervento ricorrendo anche a trasposizioni volumetriche e realizzazione di nuove costruzioni.

28.6.2 Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica solo nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi aventi per finalità precipua quella di ottenere miglioramenti della qualità dello specifico contesto urbano o ambientale in caso di dimostrata alterazione del tessuto originario, di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi. Detti piani attuativi dovranno dimostrare inoltre il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi quali maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale. Tali interventi potranno riguardare in particolare gli ambiti ricadenti in zona A1.

28.7 Interventi minori

28.7.1 Sono gli interventi volti alla installazione di:

- a) - insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- b) - cartellonistica murale o a struttura portante propria;
- c) - distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- d) - tende solari sul suolo pubblico;
- e) - impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- f) - episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

28.7.2 Tali opere non devono turbare il quadro urbano, l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione; dovranno essere concepite per disegno forma e colore in un quadro unitario dei manufatti nel contesto urbano secondo le indicazioni fornite dal presente TITOLO e dal Regolamento Edilizio.

28.7.3 Tutti gli interventi elencati nel presente punto 28.7 ricadenti nell'elenco di cui all'Art. 31.4 sono soggetti a parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

28.8 Interventi relativi alle aree scoperte

28.8.1 Sono gli interventi volti alla formazione, mediante realizzazione di manufatti, pavimentazioni o movimentazione terra, di cortili e giardini e alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. In essi si comprende l'abbattimento di alberi ad alto fusto (si intende "albero ad alto fusto" quello il cui fusto, semplice o diviso in rami, supera un'altezza di m 3,00).

28.8.2 Tali interventi sono assentibili mediante le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati quando vengono realizzati contemporaneamente; quando sono realizzati in forma autonoma sono soggetti a parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e assentibili mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

28.8.3 Non sono soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività le attività indotte dal normale avvicendamento delle normali pratiche di giardinaggio con le sistemazioni del terreno a queste strettamente connesse.

28.9 Interventi relativi ad aree libere da edificazione

28.9.1 Le aree libere comprese nelle zone di cui all'Art. 31.4, nonché le aree agricole di pertinenza alle zone A2, non sono edificabili salvo i casi di cui ai punti 28.5 e 28.6.

Art. 29 Linee guida generali per gli interventi

29.1 Al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia la categoria d'intervento ammesso, ovvero sia per gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo, sia per gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo, per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi minori e per gli interventi sulle aree scoperte, si applicheranno le seguenti norme particolari, considerato che ciascun intervento, anche l'ordinaria manutenzione sulle parti esterne degli edifici, può danneggiare irreparabilmente quel bene culturale che è parte del nostro patrimonio architettonico storico.

29.2 L'assunto fondamentale è che gli interventi edilizi nei nuclei antichi hanno il fine di garantire, con mezzi

ordinari e straordinari, il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi.

Pertanto tutti gli interventi edilizi debbono essere finalizzati a garantire la sopravvivenza del contesto edilizio dei nuclei antichi e quindi la trasmissione del loro messaggio storico.

Prendendo inoltre atto che gran parte del patrimonio storico ha subito trasformazioni significative che ne hanno compromesso i caratteri originari, gli interventi dovranno altresì essere finalizzati al recupero dei valori architettonici con particolare riferimento all'uniformità tipologica che ha per secoli caratterizzato il sistema edificato locale.

29.3 Tutto ciò premesso, a giudizio della Commissione comunale per il Paesaggio, è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente Titolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un Piano Attuativo sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli dal contesto e dalla tradizione. In tal caso, in fase di esecuzione delle opere, non sono ammesse Varianti che alterino le caratteristiche architettoniche, materiche e cromatiche previste dal progetto approvato né dette Varianti potranno essere soggette al rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.

29.4 Ai fini della tutela generale del patrimonio si assume il principio fondamentale che il migliore intervento di recupero e ristrutturazione è quello che non si vede. In tale ottica rientra anche l'indicazione di principio per cui, anche in caso di trasformazione della destinazione per l'uso quale dimora di vacanza, gli elementi costruttivi tipici di stalle e fienili dovranno essere mantenuti.

Nel ripristino e nell'uso di nuovi manufatti ci si dovrà inoltre attenere ai seguenti principi:

- semplicità delle forme
- povertà dei materiali
- essenzialità nella loro lavorazione

Tale principio deve essere assunto anche nella sistemazione delle aree esterne per il mantenimento di prati e recinzioni.

29.5 Aspetti architettonici per il patrimonio edilizio rurale

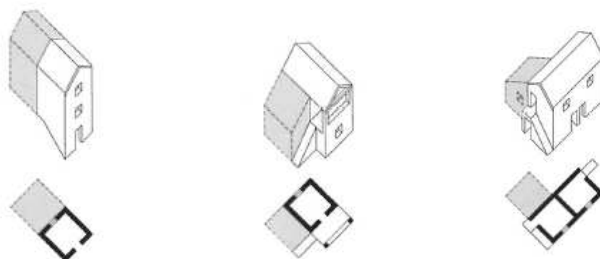
29.5.1. Tipologie

Si intende la classificazione dei fabbricati secondo caratteristiche e dimensioni delle piante ed andamento del colmo del tetto, riconoscibili come modelli di riferimento.

La tipologia degli edifici originari è costituita da un corpo semplice o corpo doppio di una casa a torre per gli edifici abitativi e da un corpo semplice con stalla e superiore fienile per gli edifici di servizio. I settori che compongono le facciate degli edifici rispondono a misure proporzionate tra loro che garantiscono un equilibrio volumetrico dell'insieme. La grande semplicità dei volumi e del loro rapporto con il paesaggio circostante è la caratteristica principale da conservare e da recuperare nei centri storici ove siano stati aggiunti elementi estranei alle forme originarie.

La formazione delle aperture deve rispettare un determinato rapporto pieno-vuoto, pertanto esse devono essere ubicate sugli assi che ordinano la facciata.

Al fine di adeguare funzionalmente gli edifici esistenti o di recuperare le tipologie originarie mediante trasposizioni volumetriche che portino all'eliminazione delle superfetazioni, delle forme e degli elementi architettonici estranei all'edilizia storica, si indicano alcuni schemi planivolumetrici relativi agli ampliamenti ammessi.



29.5.2 – Coperture – Le coperture originarie a due falde inclinate con accentuata pendenza, dapprima in paglia e poi in piode di pietre locali, hanno costituito a lungo uno degli elementi caratterizzanti del paesaggio sul versante montano. Di fondamentale importanza la loro pendenza per l'integrazione volumetrica alle forme tradizionali.

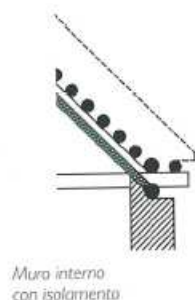
Vi sono poi gli edifici realizzati sulla piana del Pian di Spagna o eseguiti a partire da fine ottocento e dagli inizi del secolo scorso, che si presentano con un impianto planimetrico a corpo più largo, per i quali si è consolidata la tipologia del manto in coppi a canali.

In relazione all'analisi storica di ogni singolo manufatto, eseguita secondo le indicazioni del presente Piano, si prescrive il recupero tipologico dei manti di copertura originari, da eseguirsi con soluzioni compatibili rispetto alle tecniche tradizionali.

Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Queste ultime sono considerate compatibili anche con gli edifici la cui datazione originaria documentata risulta inquadrata ai primi '900.

Per i tetti in piode la sporgenza di gronda dovrà essere contenuta alla sola misura determinata dallo sporto delle piode stesse poste di partenza, sia sul lato di gronda che sul timpano. Ove il rivestimento murario lo permetta (in caso di pietra a vista) si auspica di evitare l'utilizzo dei canali in lamiera; questi, quando utilizzati, dovranno avere sezione semicircolare ribassata, ridotta all'indispensabile ed il materiale dovrà essere naturale, opaco e di tonalità scura (rame, zinco, zinco-alluminio).

L'eventuale isolamento dei locali sottostanti dovrà pertanto essere eseguito soffittando sotto i puntoni o lasciando la carpenteria in vista costruendo il muro all'interno.



Nel caso di edifici compromessi e non soggetti a restauro conservativo, ove si mantenga o ripristini la pendenza analoga ai tetti in piode, è ammessa la realizzazione del manto in lamiera grecata e non ondulata, di tipo opaco, in tinta grigio scuro, tale da riproporre alla scala vasta l'impatto paesaggistico dei tetti originari.

Nel caso di edifici la cui datazione originaria documentata risulta inquadrata tra fine ottocento ed i primi del novecento, con impianto planimetrico differente e pendenza delle falde ridotta, i manti superiori dovranno essere realizzati in laterizio color naturale o "anticato" con coppo a canale o tegola a mezzo coppo o portoghese. E' richiesto inoltre, ove possibile, il recupero delle tegole in coppi esistenti, anche integrato da nuovi manufatti con queste compatibili e l'eventuale fraposizione di manto protettivo sottotegola in lastre ondulate.

Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile.

La realizzazione di un maggiore spessore della struttura e dell'orditura comprendente lo strato di coibentazione non è considerata quale modifica della quota di colmo e di gronda esistente. In caso di rifacimento di una parte di tetto con andamento unitario delle falde e comprendente più proprietà, la modifica di quota del manto tra l'una e l'altra parte potrà essere autorizzata solo in seguito alla presentazione di atto unilaterale delle diverse parti con impegno, in caso di successivi interventi, alla realizzazione di un manto uniforme per quote e materiali. L'autorizzazione è comunque subordinata al parere della Commissione per il Paesaggio.

Per quanto concerne la realizzazione di abbaini e lucernari lungo le falde per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, si applicano i criteri di cui al precedente punto 28.4.3.

Negli edifici compresi in zona A2 l'introduzione di qualsiasi tipo di abbaino e lucernario è di norma vietato.

Sono consentiti accessori di coronamento quali camini e torrini d'esalazione che vanno però ridotti al minimo. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento dovranno essere di norma trattati come le facciate e, se nuovi, dovranno essere intonacati secondo i criteri indicati per le pareti esterne. Sono ammessi torrini per canne fumarie per i nuovi impianti di riscaldamento a forma cilindrica in lamiera metallica di zinco grigia opaca oppure in rame.

Sono vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

29.5.3 Gronde e canali

Fatte salve le caratteristiche costruttive sopra descritte per i tetti in piodo e similari, in tutti gli altri casi la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere di norma superiore a:

- cm 80 per coperture a padiglione
- cm 40 per gli edifici a due falde di origine rurale

Per gli edifici che si presentino privi di sporgenza di gronda, dovrà essere mantenuta tale caratteristica. La tecnica di realizzazione dell'appoggio del manto sulla muratura dovrà essere analoga; quando sia stata modificata la quota di posa in considerazione dell'inserimento di uno strato di coibentazione, dovrà essere esclusa la sporgenza di quest'ultimo dal filo esterno dei muri perimetrali e la posa di relative scossaline di tamponamento.

La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata in uno dei seguenti modi:

- con elementi di travi in legno a vista, colore naturale;
- con rivestimenti in legno colore naturale.

Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi.

L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda realizzati in rame, in legno, in lamiera zincata o zinco-alluminio.

I canali dovranno avere sezione ridotta, con raggio indicativamente non superiore a cm 6 posti alla quota del manto escludendo la realizzazione di sagome di tamponamento maggiorate per chiusura di spessori di coibentazione sporgenti.

29.5.4 Murature esterne

Le murature delle facciate dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili.

I muri a secco esistenti dovranno essere conservati tenendo conto delle caratteristiche di irregolarità del pietrame e delle fughe. Per i ripristini si auspica il recupero di materiale disponibile in loco, anche proveniente dai ruderi dimessi, senza utilizzare materiale finemente tagliato. La composizione delle pietre di varia grandezza deve seguire il principio di irregolarità razionale, inteso come ricerca della stabilità dell'insieme. Gli angoli devono essere costituiti da pietre più grandi e regolari evitando però eccessive enfattizzazioni.

Ove utilizzata nei muri a vista dovrà essere ridotta al minimo la presenza di malta nelle fughe. In ogni caso i muri a vista non dovranno essere intonacati.

Si dovranno mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti.

I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere le tecniche e i colori originali, se documentabili.

Di norma i nuovi intonaci dovranno essere realizzati con intonaco colorato in pasta a base di calce o silicati.

Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione per il Paesaggio.

Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in uno dei seguenti modi:

- in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali colorati in pasta a base di calce o silicati con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica; per gli edifici in zona A2 e per gli edifici di origine rurale essi dovranno essere realizzati con finitura a grana grossa e nelle tonalità determinate dagli inerti (sabbia naturale) di cui la malta stessa si compone; è richiesta la tecnica raso-pietra quando il supporto in pietra lo permette, in tal caso si dovrà ottenere una trasparenza strutturale dell'apparato murario dovuta alla casualità (dilavamento, pietre più sporgenti) e non voluta artificialmente; al contrario non è ammesso interrompere il rivestimento sporadicamente in corrispondenza di conci in pietra;

- in mattone di laterizio a vista o in pietra naturale a vista;

- in cemento martellinato o gettato a vista con casseri in doghe di legno piallato o a disegno particolare, quando di nuova realizzazione e solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti o per particolari inserimenti a completamento di porzioni di edificio mancanti, ampliamenti, accostamenti di corpi aggiuntivi che siano concepiti per integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni formali che si discostano dai modelli tradizionali pure ispirandosi a questi; tali soluzioni dovranno essere approvate dalla Commissione per il Paesaggio.

E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".

29.5.5 Rivestimenti

Di norma negli edifici rurali non sono ammessi rivestimenti e zoccolature alle pareti.

E' ammesso l'utilizzo di rivestimento in doghe di legno naturale, grigliati a doghe orizzontali, per tamponamenti di aperture di aerazione per fienili e sottotetti o anche di nuova realizzazione, purché il disegno di tali aperture sia adeguatamente composto nel disegno di facciata.

E' ammesso l'utilizzo di rivestimento in cotto "paramano" per gli edifici il cui contesto temporale di edificazione sia riconducibile a epoca successiva al rilevamento del Censato Catasto e che ne presentino l'uso originario.

In tale contesto è ammesso l'utilizzo di grigliati in cotto a disegno per il rivestimento di porzioni di facciata adibite ad apertura con serramento a vetrata retrostante, là ove già esistano aperture di aerazione per fienili e sottotetti o anche di nuova realizzazione, purché il disegno di tali aperture sia adeguatamente composto nel disegno di facciata.

29.5.6 Ringhiere, cancellate, recinzioni

Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate in tavole o doghe di legno naturale o con inferriata di ferro verniciato.

Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione quadrata o rettangolare.

Logge o balconi dovranno essere realizzati con parapetti in legno o con ringhiere come sopra descritte.

Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale.

Le recinzioni metalliche di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere.

Per gli edifici in zona A2 e nelle rispettive aree di pertinenza non è di norma consentita la realizzazione di alcuna recinzione, fatto salvo delimitazioni della proprietà di cui venga giustificata la necessità funzionale, da realizzare con elementi vegetali o con staccionate lignee conformi alle caratteristiche prescritte dal Piano di Indirizzo Forestale.

Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; sono vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

29.5.7 Infissi e serramenti esterni

Le aperture esterne a modulo quadrato o rettangolare dovranno rispettare adeguati rapporti dimensionali tra larghezza e altezza secondo il seguente criterio:

- porte e porte-finestre 1:2 ; larghezza da cm 90 a cm 100
- finestre 1 :1 o 1 :1,2; larghezza da cm 65 a cm 90 o da cm 45 a cm 60 per il modulo quadrato
- feritore 1 :2,5; larghezza da cm 15 a cm 30

I serramenti dovranno essere eseguiti in legno naturale con telaio fisso a vista sui quattro lati, a due ante uguali apribili normalmente. Il telaio fisso deve essere posato in arretramento con mazzetta tra cm 25 e 30 dal filo del muro esterno.

Le soglie sui muri in pietra a vista devono essere di norma in pietra grezza o in pietra analoga alle pareti od in cemento liscio fine alla cazzuola con inclinazione verso l'esterno; tale finitura può essere sostituita da una tavola in legno naturale. Le soglie su pareti intonacate potranno anche essere in lastre di pietra grezza a spessore minimo di cm 8.

Le aperture con strombatura esterna possono essere realizzate con cornice perimetrale intonacata.

Si prescrive la conservazione di portali, triliti, architravi in pietra e legno, nonché delle aperture a feritoia esistenti.

Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

- a) nel caso in cui l'edificio originario sia di carattere rurale e non preveda apparecchi d'oscuramento, le nuove opere dovranno valutare soluzioni realizzate con ante interne o a scomparsa nello spessore dei muri; si potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata purché il loro inserimento e la tipologia dei manufatti non alteri sostanzialmente i caratteri originari di facciata;
- b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà comunque essere realizzato mediante tipologie conformi per disegno, tecnica e materiali agli elementi storicamente riconosciuti escludendosi soluzioni che ricorrono a manufatti che, pur riproponendo dette tipologie, non ne rispettano dimensioni, spessori, ferramenta e finiture;
- c) le tapparelle avvolgibili sono consentite solo se già in opera all'epoca di edificazione del manufatto;
- d) è tassativamente escluso per oscuramenti e serramenti di porte e finestre l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale, la messa in opera di riloghe sporgenti in facciata e l'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterne;
- e) possono anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza, per i serramenti con il legno e il ferro e per gli oscuranti riproponendo soluzioni che ripropongono i grigliati a doghe orizzontali tipici delle aperture di aerazione dei rustici;
- f) i portoni ed i portoncini dovranno essere realizzati pieni, in legno massiccio al naturale con tavole accostate orizzontali o verticali;
- g) gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale;

29.5.8 Loggiati e ballatoi

I loggiati e i ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

29.5.9 Aggetti diversi dai ballatoi

I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, sono vietati, salvo:

- le gronde delle coperture dell'ultimo piano
- modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici;
- modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15.

I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.

29.5.10 Spazi esterni

Gli spazi di corti e cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Non è consentito l'impiego di massetti autobloccanti in cemento, di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, fatto salvo l'utilizzo di "cemento architettonico" nelle tinte della sabbia naturale a riproposizione della terra battuta. Nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato con materiali tipici del luogo quali ciottoli di fiume, lastre in pietra naturale, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.

Gli elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati, alberi e piante importanti) devono essere conservati.

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

29.5.11 Impianti tecnologici esterni

Non è consentito il montaggio o l'installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne paraboliche, quest'ultime nemmeno sulle coperture. Le griglie di aerazione in facciata dovranno essere adeguatamente mascherate. L'installazione di pannelli solari è ammessa ma dovrà considerare le tipologie e le tecniche che comportino il minore impatto visivo possibile sul manufatto e si dovranno valutare quelle soluzioni, anche con strutture aggiuntive al corpo di fabbrica, che ne permettano una migliore integrazione nel contesto (es. aggiunta di pergolati con copertura a pannelli solari in doghe inclinate, utilizzo della fascia di colmo per i tetti in pioda). Si esclude la posa sulle falde di copertura in pioda e si auspica la concentrazione dei manufatti in apposite aree anche ad uso collettivo. I pannelli solari fotovoltaici dovranno essere strettamente dimensionati alle necessità di produzione energetica per ciascuna unità e potranno essere posizionati anche in aggetto alla facciata soliva, con tecnica che ne denuncia la presenza tecnologica ma senza interferire con il manto di copertura.

29.5.12 Insegne

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

Art. 30 Norme di ordine urbanistico

30.1 Sul lotto di pertinenza degli edifici inclusi nelle aree di cui all'Art.31 del presente TITOLO IV si esclude la costruzione di nuovi edifici fuori terra, mentre è consentita la realizzazione di locali interrati.

30.2 Fatto salvo quanto esplicitamente previsto, gli interventi di cui al presente TITOLO IV non debbono comportare aumento di volume né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

30.3 Non è ammessa demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali sia previsto il restauro e il risanamento conservativo.

30.4 Il livello di intervento ammesso con il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non potrà comportare la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al sedime, alla forma e alle dimensioni del

fabbricato esistente. Sono ammesse modifiche planivolumetriche dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, purché effettuate secondo i criteri indicati al presente TITOLO IV e purché contenute nei limiti del 10%; oltre tale limite la loro attuazione è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo.

30.5 L'applicazione degli art. 63-64-65 della LR 12/05 in merito al recupero dei sottotetti è ammessa solo a condizione che vengano rispettati i criteri indicati al presente TITOLO e le quote di gronda e di colmo esistenti se corrispondenti ai caratteri originari dell'edificio, **salvo allineamenti di gronda con edifici contigui, incrementi dovuti ad adeguamento tecnico del pacchetto di copertura con isolamento termico, compatibilità della composizione architettonica per modifiche di quota inferiori a cm 50**. Gli interventi di cui ai suddetti articoli della LR 12/05 sono sempre ammessi quando, su edifici con impianto planimetrico compatibile, venga riproposta la tipologia di copertura in piodo. In tal caso saranno possibili modifiche della quota di gronda e di colmo per ottenere i requisiti di altezza interna utili al recupero del piano sottotetto almeno per locali accessori e tali modifiche non sono considerate come aumento volumetrico. In ogni caso l'intervento di modifica volumetrica dovrà essere messo in relazione con i corpi contigui.

30.6 Non è possibile modificare il numero dei piani fuori terra quando resti immutata la posizione degli orizzontamenti, mentre è consentita la formazione di soppalchi; questi ultimi dovranno essere realizzati impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue e rispettando le norme del Regolamento Locale di Igiene. Trattasi di operazione propria della ristrutturazione che viene specificatamente consentita nell'ambito del risanamento conservativo, con relativo aumento della superficie lorda di pavimento.

30.7 E' consentita la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta secondo i criteri previsti dal presente TITOLO IV con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario e, comunque, senza compromettere i caratteri originari dell'edificio.

30.8 Sono da mantenere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le corti attigue.

30.9 E' consentita la demolizione e ricostruzione, anche in una posizione diversa dalla attuale, di edifici accessori adibiti a box e deposito per attrezzi che non siano stati costruiti originariamente per abitazioni e che risultino quali elementi chiaramente in contrasto con il contesto. In tal caso si dovranno adottare quelle soluzioni che comportino il migliore inserimento del manufatto, con il fine di migliorare le relazioni tra pieni e vuoti nei cortili e nei nuclei edificati. Ad esempio la copertura dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambientino correttamente nel contesto; le strutture a tettoie e pergolati non potranno essere chiuse lateralmente, dovranno avere pilastri in muratura con finiture adeguate ai presenti criteri o leggeri in ferro e in legno.

Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

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

30.10 Nelle zone A1 e A2 sono possibili limitati ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale dei manufatti esistenti come previsto all'Art. 19 del TITOLO II; tale incremento dovrà essere effettuato seguendo esclusivamente le linee guida del presente TITOLO IV.

Detto ampliamento sarà comunque possibile senza Piano Attuativo con i seguenti criteri:

- Per singolo corpo di fabbrica, la cui ~~superficie coperta s.l.p. risulti uguale ed inferiore, a mq 45~~ è ammessa una ~~superficie coperta s.l.p. in ampliamento pari ad 1/3 del sedime esistente~~ **sino al raggiungimento di mq 55**.
- Per edifici complessi comprendenti più unità immobiliari dovrà rispettarsi ~~la stessa proporzione~~ **l'incremento** di 1/3 della superficie coperta esistente, ripartendo l'ampliamento in parti uguali tra il numero delle singole unità immobiliari. Il progetto di ampliamento potrà essere avanzato da una

singola proprietà ed essere realizzato in lotti successivi, ma previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto dal 51% delle proprietà (calcolate sulla rendita catastale) al quale ciascuna dovrà attenersi.

Sarà inoltre possibile la realizzazione di corpi aggiuntivi adibiti a porticato, tettoia, legnaia, sia addossati ad un edificio esistente, sia in posizione distaccata da esso, purché lo stesso sia concepito con criteri di compatibilità espressi dal presente TITOLO IV, non comporti elemento di alterazione dei caratteri planivolumetrici dell'edificio stesso, ne venga giustificata la necessità funzionale, non ne venga esclusa o diversamente normata la realizzazione per vincoli specifici. Tale corpo aggiuntivo non potrà superare il 30% della s.l.p. esistente quando addossato al corpo principale, negli altri casi dovrà rispondere alle caratteristiche stabilite all'Art.12 del TITOLO II, che stabilisce una superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di m 2.40 nella misura di una unità per ogni fabbricato principale.

30.11 Per gli edifici in zona A1 e A2 riconoscibili come *ruđeri* ove non sia possibile l'identificazione planivolumetrica del corpo esistente, viene riconosciuta una superficie coperta minima di mq 20 ed una s.l.p. minima di mq 30. I nuovi volumi dovranno essere calcolati secondo i criteri di cui all'Art. 20 del TITOLO II e progettati secondo i criteri previsti dal presente TITOLO IV, rispettando le caratteristiche originarie, gli aspetti seriali e le regole in generale con i quali i fabbricati sono stati edificati, per quanto riguarda i rapporti dimensionali, la composizione dei prospetti, l'utilizzo dei materiali, la forma e le dimensioni delle parti e delle finiture; ciò sia che si intervenga mediante mimesi con i caratteri originari, sia con interventi che denuncino esplicitamente la contemporaneità dell'intervento.

30.12 Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (Piano Attuativo) anche le aree incluse nel presente TITOLO IV per le quali non è prevista obbligatoriamente l'attuazione del P.G.T. mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planivolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. In particolare tale strumento potrà essere opportunamente valutato per le operazioni di riqualificazione delle zone A1 là dove i complessi abbiano subito notevoli trasformazioni che ne abbiano pregiudicato i caratteri originari; per interventi su edifici posti in zona A2 annessi o da annettere ad attività agricole che richiedano la loro riqualificazione funzionale o l'accostamento di particolari strutture adeguate alle esigenze produttive.

Art. 31 Individuazione dell'edilizia storica

Il patrimonio storico e i beni culturali presenti sul territorio comunale sono classificati come di seguito specificato.

31.1 Zone A (nuc_ant.shp) come definite all'Art.25.2 TITOLO III.

31.2 Zone A1 (nuc_ant.shp) come definite all'Art.25.3 TITOLO III.

31.3 Zone A2 (nuc_ant.shp) come definite al all'Art.25.4 TITOLO III.

31.4 Beni di interesse storico monumentale (beni_es.shp) come definite all'Art.25.5 TITOLO III.

Unitamente ai beni sottoposti a vincolo esplicito ai sensi del D.Lgs. 42/2004 il presente Piano individua nel territorio comunale i beni di particolare valenza storica, culturale ed artistica

| BENE | Tipologia |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| CHIESA DI S. STEFANO | Chiesa/Plebana/Prepositurale/Prioria |
| SANTUARIO DI S.MIRO | Chiesa |
| ORATORIO DI S. FEDELINO | Oratorio |
| CHIESA DI S. GIOVANNI BATTISTA | Chiesa |
| ORATORIO DI S. BARTOLOMEO | Oratorio |
| CHIESA DI S. BIAGIO | Chiesa |
| CHIESA DI S. SEBASTIANO | Chiesa |
| ORATORIO DI S. GAETANO DA TIENE | Oratorio |
| ORATORIO DELLA B.V. MARIA | Oratorio |
| IL CASONE | Architettura militare - Fortino |
| TORRE NUOVA DI SORICO | Torre |
| CABINA ELETTRICA | Architettura industriale |
| VILLA GIULINI | Edificio civile |
| ORATORIO DELL'IMMACOLATA | Oratorio ora edificio civile |

Sono da aggiungere le Cappelle e le Edicole votive distribuite lungo i percorsi storici, i ruderi monumentali ed i luoghi della memoria ove sorgevano alcuni edifici religiosi e militari.

Cappella ossario di Bugiallo

Cappelle votive sulla strada di Bugiallo e Albonico

Edicola al Ponte del Passo

Torre di Olonio (resti interni ad interrato di edificio successivo)

Castello di Sorico o di San Giorgio

Chiesa di San Salvatore in Calchera

Monastero e Chiesa di Sant'Orsola

Le zone di cui al presente Articolo sono individuate sia all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) sia all'esterno di esso. In ambito esterno al tessuto urbano le aree zone A ed i Beni storico architettonici, possono interferire con ambiti boscati o interessati da individuazione agricola all'interno della Riserva Naturale. Tale individuazione è posta a maggior tutela degli ambiti di pertinenza storicamente documentati, annessi a ciascun edificio o nucleo storico.

Per i beni di particolare valenza storica, culturale ed artistica di cui alla precedente tabella ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato, è individuata una fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 18 del PTCP entro la quale è vietata ogni edificazione.

31.5 Nei principali nuclei di antica formazione gli edifici sono censiti con apposita scheda di rilevamento ed individuazione dei caratteri architettonici che ne permette la classificazione e determina la categoria di intervento possibile secondo quanto contenuto nell'ALLEGATO 3 del presente Piano delle Regole.

Art. 32 Disciplina degli interventi

32.1 La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi negli ambiti di cui al presente TITOLO si articola attraverso la scrupolosa applicazione dei contenuti prescrittivi dello stesso.

Tale criterio permette di individuare le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai complessi ed ai singoli edifici o parti di essi, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti al fine di incentivare la riconversione residenziale secondo regole d'intervento che sono

definite caso per caso, a partire da un'analisi approfondita dei caratteri architettonici specifici di ogni edificio. Si presuppone, pertanto, che ciascun progetto debba essere corredato da un'approfondita analisi di rilievo storica ed architettonica dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire.

32.2 Tutti i progetti che riguardano interventi sull'aspetto esteriore di cui all'Art. 29 delle presenti norme sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

32.3 Qualora l'intervento interessi una sola unità immobiliare all'interno di un edificio o sia limitato ad una parte di un complesso edilizio più ampio, comprendente più proprietà ma appartenente ad un unico contesto architettonico, quale una corte interna o unità adiacenti poste a schiera, il rilievo dello stato di fatto dovrà documentare lo stato delle facciate di tutto l'edificio o del complesso ed il progetto delle parti esterne dovrà comprendere un disegno unitario dello stesso; le eventuali trasformazioni relative a materiali e colori saranno vincolanti per i successivi interventi sulle porzioni non interessate dalle opere.

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

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

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:100 o 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio. In particolare dovranno sempre essere documentati con precisione tutti gli elementi decorativi e costruttivi con caratteri architettonici originari, che, ai sensi delle presenti norme, dovranno essere obbligatoriamente conservati. Questa procedura si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria dello stesso. In modo analogo dovrà sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta dei materiali per la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

32.5 Limiti di altezza degli edifici

Fatto salvo l'Art. 30.5, per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno dell'ambito.

32.6. Limiti di distanza

Per gli eventuali nuovi edifici, o porzioni di essi, valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

Restano le distanze **intercorrenti** tra gli edifici **esistenti, che, ove inferiori**, non possono **essere ulteriormente ridotte inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti**. **Le distanze esistenti devono essere** computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

32.7 Per gli eventuali nuovi interventi previsti da Piani Attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri:

a) Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente quando questa sia superiore a **$I_f = mc/mq$ 2,0** e **$U_f = mq/mq$ 1,00**.

b) Le nuove costruzioni derivanti da trasposizioni volumetriche del patrimonio esistente per il quale sia ammissibile o auspicabile la sostituzione in caso di manufatti non originari, le volumetrie trasposte non rientrano nel conteggio delle volume perequativo di cui al TITOLO IX.

c) Negli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali venga riconosciuta dall'Amministrazione la riqualificazione del tessuto storico con beneficio dell'interesse collettivo per i benefici di carattere paesaggistico ed ambientale, non si applica la cessione volumetrica a favore del Comune di cui all'Art. 58 del TITOLO IX.

Art. 33 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento possa comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza, quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali che non si identifichino di servizio funzionali alla residenza, le attività/lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994 e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Sono ammesse le attività produttive agricole quando queste interessino un intero ambito A o rispettino le distanze minime previste tra edifici con diverse destinazioni e sussistano i requisiti di compatibilità ambientale disposti dalle norme vigenti. Negli altri casi sono ammesse esclusivamente attività agricole residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari).

Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali quali abitazioni; camere ammobiliate; residence/case albergo; studi professionali ed affini.

Sono inoltre ammesse le attività artigianali e le attività commerciali, bar, ristoranti, attrezzature ricettive e turistiche, compatibili con la residenza e con il Regolamento di Igiene, nonché ad ogni altra normativa vigente, le attività al servizio della residenza stessa, purché abbiano lavorazioni non tossiche o nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente.

Sono sempre ammesse le attrezzature al servizio degli insediamenti quali: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private; attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; attività assimilabili.

Art. 34 Spazi destinati alla mobilità e alla sosta

E' imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dovranno riguardare prioritariamente la sistemazione delle pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, prati) che dovranno quindi essere mantenuti e/o ripristinati. I materiali di pavimentazione e l'illuminazione dei percorsi dovranno avere dei caratteri coerenti lungo il tracciato così da chiarirne il carattere unitario e migliorarne la riconoscibilità.

Dovranno essere privilegiati in generale gli interventi per mantenere gli autoveicoli a debita distanza di rispetto dai centri storici.

Ai fini dell'applicazione della Legge 122/89 per il reperimento di posti auto si applicano i disposti di cui all'Art. 18 delle presenti norme.

TITOLO V DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 35 Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Sono individuati come Ambito di Trasformazione (**AT – amb_tras.shp**) le aree libere per le quali sono previsti nuovi interventi di edificazione esternamente al Tessuto Urbano Consolidato o le aree libere **o parzialmente** edificate sia interne che esterne al Tessuto Urbano Consolidato per le quali siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica subordinati a Piani Attuativi redatti ai sensi dell'Art. 12 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

Gli Ambiti di Trasformazione si suddividono in:

Ambiti di Trasformazione in area libera (ATL): ambiti per i quali è previsto un intervento di edificazione su iniziativa privata, **anche** in espansione al limite del TUC, tale da ridefinire e completare il disegno dell'impianto urbanizzato, secondo gli obiettivi e le indicazioni formulate nelle specifiche Schede di Progetto allegate al presente **Documento di Piano**.

Ambiti di Trasformazione in tessuto urbano consolidato (ATC): Porzioni di territorio interne ad aree urbanizzate, già edificate in tutto od in parte, che necessitano di sviluppo, riqualificazione, recupero e valorizzazione mediante un ridisegno dell'impianto o l'introduzione di nuove funzioni e destinazioni

Ambiti di Trasformazione di interesse pubblico (ATPP): ambiti nei quali sono previste trasformazioni per servizi ed opere di interesse pubblico come definiti al comma 10 dell'Art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le indicazioni formulate dalle specifiche Schede di Progetto; le opere potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione o da privati che operino in concertazione con l'Amministrazione comunale nei processi di trasformazione.

Art. 36 Disciplina degli interventi

All'interno degli ambiti di trasformazione sono previsti interventi di cui al comma 1 lettere e) ed f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sono disciplinati dalle **SCHEDI DI PROGETTO AT URBANO** che costituiscono parte integrante del **Documento di Piano delle Regole**. Per ciascun Ambito, dette schede, individuano le caratteristiche, gli obiettivi e le destinazioni d'uso, stabiliscono i parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni particolari; la scheda grafica individua le aree e le infrastrutture pubbliche e di interesse collettivo, gli interventi di carattere ambientale e paesaggistico, i poligoni di scorrimento delle nuove edificazioni previste ed eventuali indicazioni tipologiche e planivolumetriche dei manufatti.

Su tali aree viene applicato un indice di edificabilità territoriale unico diffuso pari a **$It = mc/mq 0,50 = mq/mq 0,165$** che costituisce il Volume Virtuale (**Vv**) **assegnate attribuito** all'ambito.

Il Volume Virtuale (**Vv**) determinato sulla base del suddetto indice, sarà spendibile sia all'interno dell'Ambito di Trasformazione, sia in altri Ambiti di Trasformazione, sia all'interno del territorio comunale ove vi sia una volumetria residua rispetto all'indice stabilito, fatte salve le zone agricole, secondo i disposti previsti dalle presenti norme e dall'apposito Registro comunale dei diritti edificatori.

Il Volume Assegnato **VA** costituisce la capacità edificatoria potenzialmente concessa all'interno di ciascun ambito ove è individuata "l'Area di Atterraggio" di detta capacità edificatoria. Il reperimento del volume eccedente rispetto al Volume Virtuale viene effettuato con le modalità stabilite al TITOLO IX delle presenti norme.

Gli Ambiti di Trasformazione di cui al presente TITOLO V sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti di cui al TITOLO II Art. 22 delle presenti norme in

materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

Art. 37 Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Il Piano dovrà pertanto declinare in forma i contenuti indicati nelle **SCHEDE DI PROGETTO URBANO**. I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dal Piano Attuativo indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale. Essi dovranno specificare con progettazione esecutiva sia le opere edificate sia le sistemazioni degli spazi aperti privati o ad uso collettivo con particolare definizione delle opere vegetali e di arredo urbano. Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato alla effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale.

TITOLO VI DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER LE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 38 Disciplina degli interventi

Gli interventi in ambito agricolo sono disciplinati dal TITOLO III artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento che interessano edifici individuati in **Zone A1 e A2** - Edilizia storica diffusa (**nuc_ant.shp**) sono disciplinati dal TITOLO IV delle presenti norme.

Detti criteri progettuali dovranno essere applicati anche per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di edifici per attività agricole che si trovino in relazione con le zone A1 e A2. Si intendono in relazione tra loro gli edifici o i complessi edificati che, per contesto paesaggistico, uniformità percettiva, per contiguità, costituiscono un sistema unitario ove i diversi elementi sono correlati l'uno con l'altro. In detti casi i progetti dovranno considerare uno studio analitico di insieme che includa nella documentazione presentata gli edifici tra loro relazionati anche se non interessati da opere edilizie.

Particolare attenzione dovrà essere data alla sistemazione degli spazi esterni, alla salvaguardia della percezione dei manufatti storici, anche mediante adeguate fasce di rispetto. I materiali utilizzati per i nuovi manufatti potranno essere adeguati alle funzioni agricole, distinguendosi dagli elementi tradizionali, ma dovranno essere con questi compatibili e gli stessi non dovranno costituire elemento di contrasto percettivo.

Si auspica l'utilizzo di tecniche e materiali "coltivabili" seguendo gli indirizzi di cui all'Art. 22 "Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile", delle presenti norme e si sconsiglia l'utilizzo di manufatti e capannoni realizzati con elementi di cemento prefabbricato.

Particolare cura dovrà essere apportata anche per eventuali schermature e barriere vegetali a mitigazione degli spazi di deposito, letamaie e impianti che costituiscano elemento di disturbo del contesto paesaggistico.

Per tutti gli ambiti agricoli ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 39 Classificazione delle aree agricole

Gli ambiti agricoli di cui al presente TITOLO VI sul territorio comunale sono classificate come di seguito specificato:

39.1 Insediamenti agricoli (**amb_agr.shp**)

Tali ambiti definiscono le aree di insediamento delle aziende agricole e costituiscono il sedime sul quale è possibile eseguire gli interventi di cui all'Art. 38 precedente.

39.2 Ambito agricolo a carattere produttivo (**amb_agr.shp**)

Aree utilizzate per le attività agricole che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ma sulle quali, di norma, è esclusa l'edificazione che non siano piccole strutture come di seguito definite. In detti ambiti sono ammessi gli interventi ritenuti necessari per la conduzione del fondo in relazione alla specifica coltura e attività ivi effettuata. Detti interventi includono la possibilità di realizzare piccole strutture per il deposito degli attrezzi ove non siano già presenti manufatti adattabili all'uopo. Tali strutture dovranno essere pertinenti ad aziende agricole esistenti ed essere afferenti ad un lotto di dimensioni minime di mq 5.000; dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche. In particolare: tetto ad una o due falde, altezza interna utile m 2,40, struttura portante in legno o pietra, manto di copertura in coppi, piode o scandole, sup. max. mq 10.

Su dette aree si prescrive il mantenimento ad uso agricolo dei fondi e non si escludono interventi di ricaduta volumetrica ai sensi dell'Art. 38 quando essi riguardino la realizzazione di strutture destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento di attività esistenti individuate dal presente Piano, escludendo, comunque, per queste la destinazione residenziale. Edificazioni per volumi residenziali destinati all'imprenditore agricolo ed ai dipendenti sono ammesse solo in caso di nuovo insediamento agricolo che non rientri nelle pertinenze delle aziende già individuate dal presente Piano.

39.3 Ambito agricolo a valenza ambientale - Prati pascoli - Incolti (amb_agr.shp)

Aree che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ma sulle quali è esclusa l'edificazione ed ogni intervento di alterazione e trasformazione del suolo che comporti una significativa modificazione del paesaggio, **salvo il ripristino di elementi preesistenti e deteriorati del paesaggio agrario quali balze e terrazzamenti, il riordino di piantagioni e coltivi invasi dalla vegetazione spontanea**. Sono di norma escluse le trasformazioni da coltivazioni erbacee a coltivazioni arboree e viceversa. All'interno di tali ambiti, le variazioni della tipologia colturale paesisticamente significative dovranno essere supportate da un adeguato studio agrario di fattibilità e sostenibilità e valutate nel loro impatto paesaggistico secondo i criteri definiti al successivo TITOLO VII.

Salvo la riqualificazione ad uso agricolo dei terreni incolti, in tali aree si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica
- evitare modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motocicli, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso, per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvicolture
- evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica

39.4 Insediamento in ambito di Riserva

Sono così individuate tutte quelle aree ed i lotti edificati rilevati dal sistema informativo territoriale comunale con edifici in prevalenza ad uso residenziale, solo parzialmente realizzati ai sensi della L.R. 93/1980 e s.m.i. In tali aree, per le quali il presente Piano promuove un processo di recupero ambientale e paesaggistico da realizzare mediante la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica dei luoghi, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

39.5 Ambito agricolo di interesse strategico ai sensi del PTCP

Il PGT individua le aree agricole che, ai sensi dei criteri e delle modalità per la loro individuazione stabilite dal PTCP e conformi ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, sono da definire di interesse strategico di cui all'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Dette aree sono rappresentate nelle Tavole DP7a e Dp7b (**agrPTCP.shp**) e corrispondono agli ambiti agricoli a carattere produttivo di cui al precedente punto 39.2 poste a sud e ad est del fiume Mera, con esclusione delle zone umide di interesse internazionale. Dette aree ricadono interamente in ambito della Riserva Naturale Pian di Spagna e Lago Mezzola, pertanto l'applicazione delle disposizioni della L.R. 12/2005 in merito all'edificazione ai fini agricoli è subordinata ai disposti del Piano della Riserva.

TITOLO VII DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER IL SISTEMA PAESAGGISTICO E PER LE AREE DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Premessa e norme generali

La mutata sensibilità verso le molte valenze espresse dalla dimensione paesistica del territorio – di cui sono evidenti ed attuali manifestazioni la *Convenzione europea del Paesaggio*, siglata dai membri del Consiglio d'Europa a Firenze nell'ottobre 2000 e il recente D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il «Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici», ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 –, di per sé stessa, prima ancora dei pur cogenti obblighi di legge, impone delle specifiche previsioni volte alla valorizzazione del territorio, in nome proprio di una rinnovata attenzione a tali valenze. Tali previsioni si inquadrano nel piano paesaggistico lombardo e costituiscono un approfondimento e una revisione delle perimetrazioni al maggior dettaglio delle previsioni paesistiche individuate ai sensi di legge da parte del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Como.

Ogni progetto di trasformazione rilevante dello stato dei luoghi relativo ad aree individuate nel presente TITOLO VII dovrà essere corredato da uno studio ricognitivo del contesto paesistico. Esso dovrà essere effettuato mediante la produzione di elaborati che documentino lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati, anche con cartografie e fotografie. Dovrà essere preso in considerazione un intorno al contesto omogeneo di cui il luogo è parte e, comunque, un raggio minimo dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 500 metri, in funzione della densità edilizia (tanto minore il raggio quanto maggiore la densità).

Il progettista dovrà comparare e valutare gli aspetti esistenti del contesto paesistico omogeneo con quello oggetto dell'intervento, evidenziando significative affinità ambientali e, per i manufatti, dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Il progettista valuterà quindi i tratti dei caratteri linguistici del luogo, qualificanti, oppure banali e, nell'uno e nell'altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento a questo; ciò non potrà che giovare alla qualità complessiva degli interventi di trasformazione.

Per le aree montane individuate ai sensi dell'Art. 17 del PPR si perseguono gli obiettivi generali indicati dallo stesso. Fatta salva la tutela delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi, gli eventuali interventi sulle trasformazioni storicamente operate dall'uomo dovranno essere volti al loro recupero ed alla loro conservazione e dovranno essere effettuati secondo i criteri progettuali dettati dal TITOLO IV del PdR. In particolare per il sistema edificato eventualmente esistente si applicano i disposti di cui ai punti 30.10 e 30.11

Ai sensi dell'art. 17 del PPR negli ambiti sottoposti a vincolo e tutela paesaggistica ciascun intervento di carattere ordinario o straordinario dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- a) Recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi.
- b) Recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo. In tal senso si auspica il ripristino del cospicuo sistema di terrazzamenti in muri a secco attualmente invaso dalla vegetazione spontanea ed in avanzato stato di degrado. Per il recupero del patrimonio di edilizia rurale di valenza storica, diffuso sul territorio, si richiamano i contenuti del Titolo IV del presente piano.
- c) Favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali. Particolare attenzione si richiama al rispetto del contesto naturale per quelle opere di adeguamento alle rinnovate esigenze di logistica e trasporto che portano ad introdurre variazioni ed adeguamenti alla rete della mobilità locale ed ai percorsi di carattere agrosilvopastorale.

- d) Promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente. In tal senso si dovranno orientare i progetti di riqualificazione degli Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione secondo le indicazioni espresse nelle specifiche schede di cui all'ALLEGATO 2.
- e) Recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Art. 40 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico

Il piano individua gli itinerari di interesse paesaggistico che includono la rete delle strade e dei sentieri storici, sia locali che sovralocali e la viabilità di fruizione panoramica ed ambientale (vedi comma 8 art. 20 N.T.A. del P.T.R.) individuata attraverso la consultazione delle mappe del catasto storico; si prevede la tutela e la valorizzazione del sistema di paesaggio e di manufatti connesso: caratteri storici (tracciato, soluzioni costruttive e materiche, pavimentazioni, ecc.), manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, fonti, ecc.), arredi vegetali, edifici connessi funzionalmente e spazialmente (luoghi di sosta, di scambio, ecc.), rapporti con il contesto (viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.).

Costituisce riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico il DGR 8837/08 "Linee Guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità".

40.1 Percorsi di valore storico e paesaggistico (Per_sto.shp)

Sono individuati nelle tavole di Piano, in particolare, i tracciati della via dei Monti Lariani e della Via Regina Antica nonché l'Alta via del Lario.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

Gli assi di tale viabilità storica e panoramica dovranno essere mantenuti e conservati adeguatamente e non dovranno subire interruzioni. Gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza dei tracciati storici dovranno essere eseguiti senza modificare le caratteristiche originarie "allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre non altrimenti individuate dal piano, recinzioni e cancelli, opere di presidio o simili" ad esse connessi.

Ogni intervento dovrà essere supportato da un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria e le indicazioni progettuali dovranno essere volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.

Si dovrà fare riferimento tanto alle premesse conoscitive e metodologiche contenute nell'Allegato 6 della D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670, quanto alle indicazioni di principio della D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749".

Per quanto riguarda i parapetti di sentieri e mulattiere, ove necessari, dovranno essere realizzati in legno con tronchi tondi o squadri in castagno o larice e similari.

Sui tracciati individuati è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Al fine di salvaguardare i sentieri ed i percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni all'esterno del TUC ad eccezione delle zone urbanistiche **A1** e **A2**.

Qualora l'originalità dei manufatti (selciati, cordonate, canalette, tombini, muri di sostegno e di contenimento, ponti, ecc.) costituenti la struttura della viabilità storica oggetto dell'intervento sia ormai andata perduta, negli interventi di recupero dei tracciati storici è opportuno tenere presente, in linea di massima, i caratteri peculiari del patrimonio stradale storico, in particolare quello di utilizzo pedonale.

Ci si dovrà attenere alle seguenti regole di intervento in fase operativa:

- avere il maggior rispetto possibile del sedime stradale preesistente che, in molti casi, non necessita di grossi interventi strutturali ma il semplice ripristino della sagoma originaria e una regolare

manutenzione;

- eliminazione di tutte le alterazioni di tracciato (scorciatoie, varianti di epoche recenti);
- ristabilire un efficiente deflusso delle acque meteoriche e di scorrimento, causa prima del deterioramento dei sedimi strutturati (selciati, acciottolati ecc.), con le medesime tecniche del passato (ad esempio, canaline in pietra);
- limitare l'utilizzo di moderni mezzi meccanici di lavorazione che, per loro caratteristiche, male si prestano a interventi che richiederebbero applicazioni per quanto possibile manuali da parte di personale specializzato;
- dove il ripristino secondo lo stile originario apparirebbe posticcio, optare per interventi progettuali ex-novo come nel caso della sostituzione di ponti in pietra o passerelle con moderne strutture in tensione;
- evitare un eccessivo uso di pavimentazioni anche su tratti del percorso che, in origine, non lo avrebbero richiesto, come nel caso di percorsi pianeggianti e asciutti;
- uso e reimpiego di materie prime di recupero o tratte in loco;
- integrazione nel progetto di recupero dei supporti del traffico (luoghi di sosta, santelle, staccionate, ambienti di ricovero, fontane ecc.) che vanno considerati tutt'uno con il percorso storico.

Nell'ambito di questi interventi è di fondamentale importanza mantenere una netta distinzione tra gli interventi recenti e l'originalità degli eventuali manufatti superstiti: questi ultimi devono essere conservati nelle loro caratteristiche materiali e storiche, senza operare alcun intervento che non sia corredato da un adeguato progetto di restauro, dotato delle necessarie autorizzazioni ed eseguito da personale competente e qualificato. Ogni intervento diverso comprometterebbe sistematicamente ed irreversibilmente le ultime tracce materiali superstiti dell'originalità storica del tracciato.

40.2 Tratti di strade panoramiche (Tratti_pano.shp)

Sono i tratti di percorsi interessati da viste dinamiche per i quali è prevista una fascia di rispetto inedificabile di m 30,00 all'esterno del TUC. In ogni caso i progetti che ricadono all'interno di tale distanza all'interno del TUC ed in una fascia di m 50 esternamente ad esso, dovranno valutare l'impatto paesistico in relazione alle eventuali variazioni rispetto alla percezione dei luoghi.

Sui tracciati individuati è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Gli interventi di manutenzione e di modifica di parapetti, cigli di muri di sostegno, arredi vegetali ed elementi accessori dovranno essere eseguiti senza compromettere le visuali esistenti e con lo scopo di migliorare la qualità delle stesse e del contesto di fruizione degli itinerari. Dovrà essere inoltre favorita la realizzazione di adeguati punti di sosta e belvedere.

Gli interventi di valorizzazione della viabilità turistica dovranno considerare prioritariamente tali tracciati secondo i criteri sopra indicati al presente articolo.

Fatto salvo il mantenimento degli standard prestazionali e di sicurezza previsti dalla normativa nazionale e regionale:

- rimozione o sostituzione di elementi antiestetici (guard-rails, muri in cemento, cartelloni pubblicitari ecc.) con opere maggiormente compatibili e più conformi;
- ripristino delle condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione, arredo, segnaletica, cartellonistica;
- risagomatura del calibro stradale per consentire la predisposizione di uscite laterali, corsie pedonali, ciclabili e aree di sosta;
- recuperare gli edifici di supporto al traffico quali i magazzini e le case cantoniere per attività connesse alla valorizzazione turistica del percorso (centri vendita prodotti tipici, uffici turistici, punti di ristoro, magazzini e ripari per cicloturisti).

Art. 41 Punti panoramici

I punti panoramici (**Punti_pano.shp**) sono viste attive statiche in punti di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

Sono da considerare anche le viste attive dinamiche, cioè quei tratti di percorsi stradali, ciclabili e pedonali percorrendo i quali si godono viste di maggiore importanza e notorietà.

Tali viste sono identificate sulla TAVOLA PR2.

Gli interventi di valorizzazione del territorio dovranno considerare prioritariamente tali ambiti visuali adottando, per gli eventuali interventi, i criteri sopra indicati per le strade panoramiche.

Art. 42 Ambiti di elevata naturalità ed aree di particolare interesse ambientale, Aree vincolate ai sensi degli Artt.136 e143 DEL D.Lgs. 42/2004.

Il Piano riporta nella sua cartografia le aree vincolate ai sensi delle leggi e delle norme indicate al presente articolo.

42.1 Riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola

Le tavole di piano riportano con apposita simbologia grafica i perimetri relativi alle Zone RN1 - RN2 – RN3 nonché la fascia di rispetto della Riserva Naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, istituita con deliberazione della Giunta Regionale n. III/19 13 del 06/02/1985. In questi ambiti si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

La Tavola PR1 individua inoltre il perimetro delle aree comunali da cedere alla Riserva Naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola ai sensi del D.G.R. n VIII-2255 del 29/03/2006.

42.2 Aree di particolare interesse naturalistico

Il Piano recepisce l'individuazione del Sito di importanza comunitaria (S.I.C.) e Zona a protezione speciale (Z.P.S.) con codice IT2040042 denominati: "Pian di Spagna e Lago Mezzola". A queste si applicano le disposizioni di cui alle Direttive 79/409 CEE e 92/43 CEE, nonché le disposizioni del Piano di Gestione del SIC approvato con deliberazione A.C. n14 del 15/09/2010.

Per gli interventi in tali aree – ad eccezione di quelli che contengono solo previsioni di "opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di restauro, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma – si fa riferimento alla D.G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, ed in particolare all'allegato D sezione II, " Sezione Interventi" che prevede la procedura di Valutazione di Incidenza degli interventi, con la presentazione di uno studio all'Ente gestore, quale autorità competente che valuta gli effetti che l'intervento può avere sui siti di rete Natura 2000, con i seguenti requisiti minimi:

"Lo studio deve fare riferimento ai contenuti dell'allegato G del decreto del Presidente della Repubblica 8-9-1997, n. 357 e successive modificazioni e deve possedere tutti quegli elementi necessari ad individuare e valutare i possibili impatti sugli habitat e sulle specie per la cui tutela il sito o i siti sono stati individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi. Inoltre deve indicare ed evidenziare le modalità previste per la compatibilità delle soluzioni che l'intervento assume, comprese le mitigazioni e/o compensazioni.

Tale studio dovrà essere composto da:

a) elementi descrittivi dell'intervento con particolare riferimento a tipologia, obiettivi, dimensioni, tempi e sue modalità di attuazione, utilizzazione delle risorse naturali, localizzazione e inquadramento territoriale, sovrapposizione territoriale con i siti di rete Natura 2000 a scala congrua.

b) descrizione quali-quantitativa e localizzativa degli habitat e delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti sono stati designati, della zona interessata dalla realizzazione dall'intervento e delle zone intorno ad essa (area vasta) che potrebbero subire effetti indotti, e del relativo stato di conservazione al "momento zero", inteso come condizione temporale di partenza, sulla quale si innestano i successivi eventi di trasformazione e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

c) analisi degli impatti diretti ed indiretti che l'intervento produce, sia in fase di cantiere che a regime, nell'immediato e nel medio - lungo termine, anche sui fattori che possono essere considerati indicativi dello stato di conservazione di habitat e specie.

L'analisi degli impatti deve fare riferimento al sistema ambientale nel suo complesso; devono pertanto essere considerate:

- le componenti biologiche
- le componenti abiotiche
- le connessioni ecologiche

A fronte degli impatti quantificati devono essere illustrate le misure mitigative che si intendono applicare e le modalità di attuazione (es. tempi e date di realizzazione, tipo di strumenti ed interventi da realizzare, aree interessate, verifiche di efficienza, ecc.).

Analogamente devono essere indicate le eventuali compensazioni previste, ove applicabili a fronte di impatti prodotti, anche di tipo temporaneo. Le compensazioni, perché possano essere valutate efficaci, devono di norma essere in atto al momento in cui il danno dovuto all'intervento è effettivo sul sito di cui si tratta, tranne se si possa dimostrare che questa simultaneità non è necessaria per garantire il contributo del sito alla Rete Natura 2000.

Lo studio dovrà essere connotato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista scientifico.”

Negli ambiti ad elevata naturalità del territorio si applicano i disposti di cui All'art. 17 del PPR ed in particolare:

- Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, che non siano previste dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.
- Non sono ammesse attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove strade di comunicazione e nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti o reti di collegamento dei sottoservizi pubblici ad insediamenti; modifiche e trasformazioni, nonché situazioni dissonanti con il contesto dovranno essere sottoposte ad opportune forme di mitigazione.
- La realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali e di interesse escursionistico dovrà essere effettuata secondo criteri di conservazione del contesto naturale e di contenimento dell'impatto ambientale ed è subordinata all'approvazione degli Enti preposti alla tutela dell'ambito specifico.
- Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati

Restano i disposti del comma 8 secondo il quale non subiscono limitazione le seguenti attività:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

42.3 Verde urbano di interesse ambientale (verde_urb.shp)

All'interno del TUC sono individuati gli ambiti di proprietà pubblica e privata che per le caratteristiche di valenza

ambientale ed i caratteri di naturalità del contesto costituiscono una componente del sistema paesaggistico ed assumono interesse nel sistema ecologico.

Tali ambiti sono così classificati:

- Verde pubblico
- Verde pubblico boschivo
- Ambiti di tutela ambientale
- Verde privato di interesse collettivo
- Bosco in ambito urbanizzato

In tali ambiti ogni opera e trasformazione che influisca sul sistema ambientale deve garantirne la funzione di unità ecosistemica di collegamento con la rete ecologica esterna al tessuto urbano consolidato, con funzione di rifugio, via di transito ed elemento captatore di nuove specie colonizzatrici consentendo alla fauna selvatica spostamenti tra un nodo/zona relitta ad un'altra. In tal senso si dovrà verificare che tutte le opere garantiscano la valorizzazione e riqualifica di tale funzione.

In particolare per gli ambiti di tutela ambientale:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi ciclo-pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica
- sono escluse modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, ecc.) e l'approdo dei natanti
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica

Gli Ambiti a Verde privato di interesse collettivo segnati con apposito perimetro e lettera **Ar sono individuati quali ambiti soggetti a riqualificazione, anche mediante specifico Piano Attuativo di Trasformazione urbanistica con i seguenti obiettivi:**

- **riqualificazione e riordino del tessuto urbano marginale che presenta scarsa qualità ed insufficienza di infrastrutture, anche mediante la realizzazione di nuove edificazioni purché le stesse contribuiscano alla migliore definizione del contesto in connessione all'esistente**
- **riqualificazione e valorizzazione della funzione di cuscinetto per la rete ecologica e corridoio interno al tessuto urbano**
- **realizzazione di adeguato sistema per la mobilità a servizio degli insediamenti e delle aree a destinazione turistico ricettiva con particolare riguardo alla possibilità di separare il traffico locale dalla SS Regina.**

42.4 Elementi di rilevanza paesaggistica (El_paes.shp)

Sono individuati in particolare i seguenti elementi costitutivi del paesaggio:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Valle di Sorico | <i>Orrido o forra</i> |
| Parete di interesse paesaggistico | <i>Balzun di Poncio</i> |
| Parete di interesse paesaggistico | <i>Falesie di San Fedelino</i> |
| Parete di interesse paesaggistico | <i>Monte Peschiera</i> |
| Parete di interesse paesaggistico | <i>Sasso di Dascio</i> |
| Parete di interesse paesaggistico | <i>Valle della Porta</i> |
| Punto panoramico | <i>Bocchetta della Peschiera</i> |
| Punto panoramico | <i>Monte Berlinghera</i> |
| Punto panoramico | <i>Monte Peschiera</i> |
| Punto panoramico | <i>Motto dei Dossi</i> |
| Punto panoramico | <i>San Bartolomeo</i> |
| Punto panoramico | <i>Sasso di Dascio</i> |
| Zona umida | <i>Canale Borgofrancone</i> |
| Zona umida | <i>Canneto di Dascio</i> |
| Zona umida | <i>Laghetto di Dascio</i> |
| Zona umida | <i>Sponda del Fiume Mera</i> |

Zona umida
Zona umida

Stagni della Peschiera
Stagno della Poncetta

In corrispondenza di tali aree, oltre ai disposti relativi ai Piani sovra-ordinati ove ricadenti nella Riserva Naturale o in altri ambiti sottoposti a vincolo, si applicano le seguenti indicazioni con carattere prescrittivo:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione turistica ed escursionistica
- evitare modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare prelievi di cava e raccolta di minerali
- evitare ogni tipo di raccolta delle specie viventi, fatta eccezione per le piante incluse nei tipi di vegetazione di interesse pastorale (prati falciati, pascoli) e silvicolturale, nel rispetto delle pratiche colturali e dei piani di assestamento
- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere al di fuori dei percorsi stradali dedicati ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso, per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvicolturali
- evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica.

Art. 43 **Boschi**

Tutte le superfici a bosco individuate nel P.G.T. (**Bosco_.shp**) costituiscono ambiti vincolati ex. L. 431/198 lettera g). Tali ambiti sono regolamentati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

- La gestione forestale deve tendere al raggiungimento della massima maturità e conseguente complessità strutturale del bosco, favorendo le consociazioni miste e disetanee, costituite di norma da specie indigene proprie della fascia fitoclimatica; anche nei boschi di produzione il prelievo deve essere compatibile con il mantenimento dello stato di maturità, tendendo al contempo all'ottenimento di una elevata diversità orizzontale, con un mosaico di chiazze, radure, buche, entro aree con copertura più o meno densa.
- La gestione faunistica analogamente tenderà alla massima diversità della zoocenosi; un corretto prelievo venatorio non è di per sé incompatibile con la conservazione della specie oggetto della caccia, mancando l'azione dei grossi carnivori, fattori di equilibrio e di dispersione delle prede.
- La raccolta delle specie vegetali spontanee è normata dalla L.R. 27 luglio 1977 n. 33 e dalle successive precisazioni sia a livello regionale che provinciale.
- Particolare attenzione da parte dei proprietari e dei gestori di tali aree dovrà essere data alla manutenzione e al rinnovamento del bosco stesso tendendo alla conversione all'alto fusto, regolando la densità dei soprassuoli boschivi e riducendo la quantità di necromassa (legna morta), facilmente infiammabile e spesso abbondante sia nei cedui invecchiati che negli impianti di conifere non diradati. Gli interventi selvicolturali dovranno essere programmati in modo da considerare i seguenti fattori: – Esbosco di tutto il materiale legnoso derivante dagli interventi sia di utilizzo che di miglioramento boschivo, con particolare riferimento alla ramaglia di conifere. Il sottoprodotto da fascina (diametro < 2 cm) che non si ha interesse ad esboscare va lasciato preferibilmente sparso oppure allineato lungo le linee di dispiuvio, evitando accumuli, e va distribuito comunque in modo tale da favorirne una rapida decomposizione. – Cure colturali nei giovani impianti di conifere, consistenti nel controllo delle infestanti (rovi e vitalbe), rispettando la biodiversità naturale, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Spalcature fino a due metri degli impianti di conifere, da effettuarsi contestualmente al primo diradamento, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Ripuliture del ciglio erboso e spalcature delle conifere per una fascia di larghezza pari a 10-20 metri lineari lungo la viabilità ordinaria e forestale più frequentata e conseguente allontanamento del materiale di risulta. – Limitazione dell'uso del fuoco. – Riciclaggio delle masse organiche residuali (cippatura, compost e impieghi il più possibile alternativi alla combustione). – Si fa divieto di ricorrere a rimboschimenti con postime esotico.

Sono ammessi in quest'area solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2000 con aumenti volumetrici consentiti all'Art.19 e al TITOLO IV delle presenti norme.

Tali interventi dovranno rispettare la normativa tipologica prevista per le zone A1 e A2 e proporre una tipologia edilizia compatibile con quella tradizionale per gli ampliamenti, con uso di materiali tradizionali (In particolare: muro in pietra locale con rabbocchi di malta di calce, struttura lignea del tetto, manto di copertura in coppi o piode). La sporgenza della gronda dei tetti dovrà essere ridotta al minimo o assente, salvo inderogabili necessità funzionali.

Art. 44 Ambiti agricoli di pertinenza delle zone A1 e A2

Nelle aree di versante ed esterne alla Riserva Naturale, gli ambiti agricoli circostanti i manufatti appartenenti all'edilizia storica diffusa A1 e A2, anche ove non evidenziata dalla cartografia di piano, ma riconducibile ad essa ai sensi delle presenti norme, costituiscono parte integrante del contesto storico e, come tale, ogni intervento di trasformazione dovrà rispettare i criteri di tutela paesaggistica di cui al presente TITOLO.

In tali aree l'eventuale edificazione dovrà rispettare le indicazioni di cui al TITOLO IV ed è escluso ogni intervento di alterazione e trasformazione del suolo che comporti una significativa modificazione del paesaggio che non sia rivolto alla sua riqualificazione e valorizzazione; le variazioni della tipologia colturale paesaggisticamente significative dovranno essere supportate da un adeguato studio agrario di fattibilità e sostenibilità e valutate nel loro impatto paesaggistico .

Art. 45 Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni

Le antenne di telecomunicazione non possono essere collocate in luoghi paesaggisticamente caratterizzanti (viste attive e passive, statiche e dinamiche), in parti che definiscono lo skyline o i caratteri compositivi dell'architettura dei luoghi (sfondi, figura, ecc.), in siti che interferiscono visivamente e/o funzionalmente con il sistema di relazioni paesistiche storiche dei luoghi, in siti che abbiano acquisito un significato per la memoria collettiva delle popolazioni locali ed extralocali.

45.1 Reti energia elettrica e telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone. Tali attrezzature possono essere edificate in tutti gli ambiti omogenei del P.G.T. comprese le fasce di rispetto stradale ed anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti e delle indicazioni di cui al presente punto, previa autorizzazione ambientale. Dette opere saranno di norma interrate e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

45.2 Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, l'ambito individuato con apposito perimetro per impianti tecnologici, è individuato dal Piano dei Servizi quale zona dove è presente e consentita l'installazione e l'adeguamento di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella legge sopracitata e nel regolamento regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 46 INQUINAMENTO ACUSTICO E PAESAGGIO SONORO

Il presente Piano individua nel controllo e nella limitazione delle emissioni sonore nel territorio un elemento qualitativo per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, per la qualità di vita dei luoghi e per la valorizzazione e fruizione del paesaggio. A tal fine il presente Piano delle Regole fa riferimento al Piano di zonizzazione acustica (PZA) redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, adottato dal Commissario Straordinario il 13.03.2013.

TITOLO "VIII" NORME PARTICOLARI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 47 Destinazione d'uso commerciale

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intendono tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.

Ai sensi del Dlgs n. 114/98 le attività commerciali sono così definite:

- a) Commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- b) Commercio al dettaglio: : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in generale tutte le attività indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'Art.115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).

Per ciascun ambito individuato dalle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

Art. 48 Superficie di vendita o d'esercizio

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile destinata al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.), ai sensi dell'Art. 38, 1° comma, del Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

La superficie di vendita è conteggiata in modo convenzionale e non effettivo nei casi previsti dall'Art. 38, commi 3° e 4° del Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

Art. 49 Definizione di Centro Commerciale

Per Centro Commerciale s'intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi equiparati e/o di terziario/direzionale, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, ai sensi dell'Art. 41, 1° Comma, del Regolamento Regionale 21.07.2000 n. 3 e successive integrazioni, se ricorrono tutti i seguenti elementi:

- Unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- Destinazione specifica o prevalente della struttura, ove la destinazione d'uso equiparata od altra non supera il 20% della SIp;
- Spazi di servizio gestiti unitariamente;
- infrastrutture comuni.

La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'Art. 8.5 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diverse zone.

Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:

1. La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250
2. L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici od uso pubblico.
3. L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Art. 50 Definizione di Comparto Commerciale

Per Comparto Commerciale s'intende un insieme di esercizi al dettaglio, insediati in distinti edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra loro, o che facciano parte di un unico Piano Attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può essere integrata da servizi all'utenza equiparati al commerciale o terziario/direzionali.

Il Comparto Commerciale deve essere costituito esclusivamente o prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello d'integrazione strutturale e funzionale non raggiungono le caratteristiche di Centro Commerciale.

Tali strutture devono far confluire il traffico indotto dal Comparto alla rete viaria pubblica per un numero limitato di accessi.

Si configurano quale Comparto Commerciale le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria come definite all'art. 4.2 del D.g.r. 4 luglio 2007 n.8/5054.

Art. 51 Classificazione degli esercizi commerciali

Tenendo conto delle disposizioni contenute nel DLgs. 31/03/1998 N. 114 e delle successive disposizioni regionali, gli immobili ad uso commerciale in Sorico sono suddivisi nelle seguenti categorie:

A1 Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale.

Esercizi fino a mq. 150 di superficie di vendita, che comprendono:

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti;
- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a mq. 250.

A2 Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, Birrerie, Paninoteca, Gelaterie, Pasticcerie, Cibi da asporto (gastronomia, rosticceria, ecc.) e in generale le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale con SIp fino a mq. 250.

A3 Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (ME), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. ~~4.500~~ **800**.
MS-E1 – Fino a mq. ~~600~~ **400** di superficie di vendita (1° livello);
MS-E2 – Da mq. ~~600~~ **400** a mq. ~~4500~~ **800** di superficie di vendita (2° livello).
- b) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- c) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- d) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- e) Gli esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con SIp superiore a mq. 600 (PEM), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° e 2° livello.
- f) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art. 8.1), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A4 Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 250 ed inferiore a mq. ~~4500~~ **800**.
MS-AE1 – Inferiore a mq. ~~600~~ **400** di superficie di vendita (1° livello);
MS-AE2 – Da mq. ~~604~~ **401** a mq. ~~4500~~ **800** di superficie di vendita (2° livello).
- b) Centri Commerciali (si veda l'Art.8.3) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a

destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a mq ~~600~~ 400 di superficie di vendita (1° livello);

MS-CC2 – Da mq ~~604~~ 401 a mq 4500 800 di superficie di vendita (2° livello);

- c) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a), 1° e 2° livello.

A5 Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, MS-E).

Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a mq 4500 800 (Art. 38, 4° comma, del RR n. 3/2000).

A6 Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale – Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (GS-E), che abbiano superficie di vendita superiore a mq 4500 800 .
GS-E1 – Da mq 4500 800 a mq 5000 di superficie di vendita;
GS-E2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa).
- b) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d) Gli Esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Slp superiore a mq 4500 800 (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate.
- e) Gli esercizi di cui all'38, 4° comma, del RR n. 3/2000, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- f) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A7 Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare (GS-AE) che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a mq 4500 800.
GS-AE1 – Da mq 4500 800 a mq 5000 di superficie di vendita;
GS-AE2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- b) Centri Commerciali (si veda l'Art.42) di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.
GS-CC1 – Da mq 4500 800 a mq 5000 di superficie di vendita;
GS-CC2 – Oltre mq 5000 di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- c) Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a) e b).

Art. 52 Pianificazione urbanistica degli esercizi commerciali

Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Sorico sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come tessuto urbano consolidato, ambito di trasformazione urbana e ambito extraurbano.

52.1 Tessuto urbano consolidato

E' costituito dal Tessuto Urbano Consolidato, come delimitato nella cartografia di piano (Lim_urb.shp), classificato

secondo le aree omogenee di cui all'Art. 25 del presente Piano delle Regole, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti.

52.2 Ambiti di trasformazione urbana

S'intendono quei comparti urbani ove il PGT prevede interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a modificare od ampliare l'esistente tessuto urbano, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti del territorio.

52.3 Ambiti extraurbani

S'intendono quegli spazi prevalentemente non edificati esterni sia al Tessuto Urbano Consolidato, come delimitato nella cartografia di piano, sia agli Ambiti di Trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati.

52.4 Norme di carattere generale

Il Piano di Governo del Territorio prevede la possibilità di realizzare nel territorio comunale solamente strutture commerciali riguardanti esercizi di vicinato, medie strutture di vendita del 1° livello e medie strutture di vendita del 2° livello che possono essere localizzate ai sensi delle destinazioni d'uso possibili per i diversi ambiti omogenei.

- a. Le grandi strutture di vendita di tipo A6 e A7 come definite all'articolo precedente non sono consentite in nessuna zona del territorio comunale, fatte salve le attività ricettive (esercizi pubblici, alberghi, campeggi), culturali e ricreative (cinematografi, teatri, locali ricreativi, spettacolo e sale da ballo), sportive (palestre), con Slp superiore a mq. 1500 che rientrino in Ambiti di Trasformazione o previste all'interno di Piani Attuativi e purché rispondenti ai requisiti di compatibilità commerciale, urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale e di sostenibilità individuati da specifico Rapporto di impatto redatto secondo i disposti definiti dall'ALLEGATO 1 del D.g.r. 4 luglio 2007 n.8/5054 "IL RAPPORTO DI IMPATTO – ELEMENTI COSTITUTIVI". Tale Rapporto dovrà essere allegato già in fase di richiesta di trasformazione urbanistica sia per opere di iniziativa privata che per opere pubbliche.
- b. Le medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 come definite all'articolo precedente potranno essere consentite solo se rispondenti a specifici requisiti di compatibilità commerciale, urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale e di sostenibilità. La richiesta di nuove aperture, in fase di istruzione della relativa Pratica Edilizia, dovrà pertanto essere corredata da una analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.
- c. Sono ammessi gli interventi per la configurazione di nuove medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 se realizzate in conseguenza all'ampliamento o al trasferimento degli esercizi di vicinato esistenti.
- d. Per le attività di media struttura di vendita al dettaglio, già esistenti ed operanti, è consentito l'ampliamento una tantum non superiore al 40% fino a mq ~~600~~ 400 di superficie di vendita, e non superiore al 20% da mq ~~604~~ 400 a mq ~~1.500~~ 800 della superficie di vendita esistente, purché sia dimostrata la rispondenza ai requisiti di compatibilità previsti dai presenti commi. In tal caso l'intervento non è assoggettato a Piano Attuativo.
- e. In ogni caso per la realizzazione di medie strutture di vendita dovrà essere dimostrata la compatibilità urbanistica in relazione alla capacità ricettiva dell'area individuata, all'impatto paesistico-ambientale, all'esistenza dei necessari servizi e a tutti gli aspetti che ne garantiscono la sostenibilità, mettendo in relazione la nuova attività prevista con il contesto alla scala sia locale che sovralocale; dovranno essere previste tutte le opere necessarie alla qualifica dell'ambiente urbano mediante il progetto degli spazi verdi, dei percorsi, dell'arredo urbano, degli eventuali sistemi di mitigazione e prevenzione da fattori inquinanti (atmosferico, acustico, illuminante). Tali requisiti dovranno esplicitarsi in un specifico Rapporto di impatto redatto seguendo le indicazioni contenute nell'ALLEGATO 1 del D.g.r. 4 luglio 2007 n.8/5054 "IL RAPPORTO DI IMPATTO – ELEMENTI COSTITUTIVI". Tali interventi sono sempre soggetti a Piano Attuativo d'iniziativa privata o pubblica.

- f. In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.
- g. In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita in luoghi monofunzionali, ma verrà data priorità agli interventi che prevedano l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni compatibili, quali le attività di servizio pubblico e private, le attrezzature collettive direzionali, ricreative, ricettive, sportive, culturali, la residenza e simili.
- h. In generale non sarà consentita la localizzazione di nuove attività di cui alla Tabella per i titolari di impianti di distribuzione Carburanti da ubicarsi lungo le strade urbane ed extra-urbane del territorio comunale, fatto salvo il trasferimento di impianti già esistenti, purché la nuova collocazione sia assoggettata alle verifiche di cui al comma e.
- i. In caso di apertura di medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 che abbiano una attrazione sovralocale per le dimensioni o per la loro particolare allocazione territoriale, l'autorizzazione è subordinata all'acquisizione del parere dei Comuni contermini. Quali contermini si intendono i Comuni effettivamente interessati allo specifico ambito territoriale in considerazione della conformazione territoriale dei limiti amministrativi e dell'effettiva area di influenza dei singoli territori. A puro titolo esemplificativo e per i soli settori commerciali di cui al presente titolo, si intendono contermini quali Enti effettivamente coinvolti: per l'area di Sorico centro il Comune di Gera Lario; per l'area di Pontaccio il Comune di Dubino.

TABELLA DI SINTESI PER L'INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

| Ambito omogeneo PGT | Localizzazione | Esercizi vicinato < mq. 150 | Media struttura livello 1 <mq. 600 | Media struttura livello 2 < mq. 1.500 | Grande struttura > mq. 1.500 |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| A | Centro storico | si | no | no | no |
| RG | TUC | si | si | no | no |
| RV | TUC | si | no | no | no |
| RC | TUC | si | no | no | no |
| M | TUC | si | si | si | no |
| MC | TUC | si | si | si | no |
| DC | TUC | si | si | si | no |
| Rispetto cimiteriale | TUC ed extraurbano | (1)** si | no | no | no |
| Servizi | TUC ed extraurbano | (2)** si | no | no | no |
| AT | Ambito di trasformazione urbana | si | si | si | no |
| RV1 | Ambito extraurbano | si | no | no | no |
| Agricolo | Ambito extraurbano | (3)** si | no | no | no |
| RispettI | Ambito extraurbano | (4)** si | no | no | no |

** limitazioni particolari:

(1) solo chioschi per la vendita di fiori e attrezzature cimiteriali

(2) solo attività strettamente funzionali e coordinate al servizio pubblico reso dall'attività principale

(3) limitatamente ai locali per la vendita dei propri prodotti da parte di produttori agricoli

(4) ammessi solo per le attività in atto interventi di ristrutturazione

Art. 53 Comunicazioni e richieste di autorizzazione

Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, punto 5), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti (Art. 7, commi 1 e 2, del DLgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, secondo quanto predisposto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.

Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 250 mq., ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico e delle Commissioni Urbanistica, Edilizia e del Paesaggio, secondo quanto predisposto dal Regolamento Edilizio vigente.

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il Permesso di Costruire o l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia non può mai precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale. Dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art.4 del D.g.r. 18 dicembre 2003 n. 7/15716.

Potranno essere ritenuti servizi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/05 e s.m.i.:

- le richieste di nuova apertura o conversione di esercizi esistenti per attività specificatamente orientate ad una organizzazione distributiva alla scala locale a favore della qualità, della solidarietà, della economia dei prodotti, del rispetto ambientale (sostenibilità complessiva della filiera, prodotti a Km 0), contrastando il fenomeno speculativo e il lievitare dei costi causato dalla organizzazione commerciale prevalente e, pertanto, ritenuti oggettivamente sostenibili (in base a specifici indicatori su qualità, prezzi, ecc.). In tal caso la comunicazione al Comune dovrà essere corredata da adeguata documentazione relativa alla struttura commerciale prevista, ai soggetti coinvolti, al genere e alla qualità dei prodotti con relativi marchi di certificazione con specifica rappresentazione degli indicatori che ne determinano la sostenibilità;
- le richieste di nuova apertura o trasferimento di esercizi di vicinato che, comunque, non si configurino quali medie strutture di vendita di tipo A3 e A4, da ubicarsi entro i limiti delle zone **A nuclei di antica formazione** o in edifici di valenza storica in stato di abbandono e degrado;

In tal caso le suddette attività dovranno essere regolate da apposito atto di convenzione con il Comune che sancisca e regoli l'impegno al mantenimento delle specifiche caratteristiche individuate e con facoltà di revoca da parte del Comune in caso sia verificato il mancato rispetto delle condizioni da esso stabilite.

Art. 54 Infrastrutture di viabilità e trasporto

Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.

Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale-ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali (Art.9 del R.R. n.3/2000). Tali elementi dovranno far parte del progetto di realizzazione, andranno perciò effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.

Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi. Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

Per gli esercizi di dimensione inferiore a mq. 250 di superficie di vendita ed ubicati all'interno delle zone **A**, per la realizzazione e la valutazione dei parcheggi vengono individuate le zone esterne ai nuclei di antica formazione

stessi, indicando negli elaborati planovolumetrici di progetto, quando possibile, la localizzazione di spazi afferenti con strutture di parcheggio dalle quali si dipartono i percorsi di accesso pedonale.

In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso nei progetti di nuova edificazione, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci.

La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.

Nel caso si realizzino strutture collettive di stoccaggio delle merci al servizio dell'intera rete commerciale, si favorirà il trasporto collegiale delle merci e con mezzi elettrici dai magazzini ai punti di vendita.

Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali. La larghezza minima di tali percorsi deve essere:

di mt. 2 per le tipologie A1, A2, A3;

di mt. 4 per le tipologie A4, A5.

Art. 55 Dotazione di parcheggi

Al fine di una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:

A1 - 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

A2 - A3 - A5 - 150% della Slp a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

A4 - 1° livello - 150% della Slp a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

2° livello - 200% della Slp a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Per la sola tipologia **A1** di cui all'**Art. 48** delle presenti Norme, la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per le sole tipologie **A1** e **A2** di cui all'**Art. 48** delle presenti Norme, la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di ubicazione o trasferimento all'interno del perimetro delle zone **A (nuc_ant.shp)**.

Per tutte le altre tipologie la dotazione di parcheggio sopra indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per le medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui all'**Art. 48** delle presenti Norme- è escluso l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.

Per le medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui di cui all'**Art. 48** delle presenti Norme - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il loro insediamento ed eventuali condizioni contingenti dell'area che suggeriscano diverse soluzioni per gli spazi esterni, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, a norma dell'Art.12 della Legge Regionale n. 60/1977, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

Tale monetizzazione deve comunque garantire la dotazione di parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 60% di quella su indicata.

Ad esclusione delle medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui di cui all'**Art. 48** delle presenti Norme, in caso di ampliamenti, l'adeguamento della dotazione di parcheggio è calcolato per le sole superfici di ampliamento.

Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:

- non risultino interne al perimetro di ambiti di tutela paesaggistica ed ambientale, parchi pubblici e verde attrezzato;
- siano poste ad una distanza non superiore a 300 metri di percorso pedonale;
- siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;

Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati. In tal caso sono ammesse le aree incluse nelle fasce di rispetto stradale, nonché aree del patrimonio comunale ai sensi dell'art. 68 della L.R. 12/2005 e s.m.i., purché siano garantite le condizioni di utilizzo e qualifica ambientale del soprastante terreno. Tali condizioni dovranno essere preventivamente dimostrate da un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale da presentarsi all'atto dell'istruzione della Pratica Edilizia.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq devono essere dotate di adeguata piantumazione e sistemazione a verde secondo un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale da presentarsi all'atto dell'istruzione della Pratica Edilizia. In ogni caso la superficie di parcheggi individuati in aree scoperte dovrà prevedere una corrispondente ed adeguata percentuale di superficie aggiuntiva destinata a verde (si consiglia una superficie verde minima pari al 20% della superficie pavimentata, una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie, oltre alla messa a dimora di vegetazione arbustiva quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere, la superficie verde potrà essere sopperita anche dall'utilizzo di pavimentazione carreggiabile-erbosa quale il "prato armato".

I bordi che si affacciano su strada dovranno indicativamente prevedere fasce a verde aventi profondità minima di:

- **m 10** in ambiti esterni al limite del territorio urbanizzato (**Lim_urb.shp**), in Ambiti di Trasformazione in ambiti misti per residenza commerciale e artigianale, in ambiti produttivi e lungo i fronti delle strade statali e provinciali;
- **m 5** nei restanti ambiti interni al limite del territorio urbanizzato (**Lim_urb.shp**).

Si dovrà evitare l'uso di recinzioni delle aree a parcheggio; eventuali recinzioni dovranno essere mascherate da componenti verdi (essenze ad alto fusto arbustive e siepi).

All'interno del tessuto urbano consolidato la dotazione di superficie a verde potrà essere ridotta a fronte di soluzioni di arredo urbano.

Art. 56 Impatto visuale ed insediamenti commerciali

La progettazione di nuovi insediamenti commerciali di media struttura di vendita dovrà tener conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale essi s'inseriscono. Occorre prestare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, ovvero il progetto deve essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti di carattere edilizio e di correlazione con l'intorno. Pertanto il progetto presentato dovrà essere corredato da una adeguata analisi dello stato di fatto dei luoghi, da uno studio di inquadramento ambientale e da una simulazione di inserimento ambientale, elaborati redatti seguendo l'abaco degli atti necessari indicati dai Criteri attuativi regionali in materia di tutela dei beni paesaggistici, nonché da una relazione paesistica redatta ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002 n.7/11045. Per il rilascio dei necessari atti abilitativi dovrà essere redatto il parere dalla Commissione comunale per il Paesaggio che sarà determinato ai sensi dei suddetti Criteri stessi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, la realizzazione da parte degli operatori di opere di arredo urbano, comprese le sistemazioni a verde pubblico e parcheggio d'uso pubblico, sono realizzabili a scomputo parziale o totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Al fine di prevenire il disordine complessivo generato dalla molteplice presenza di forme pubblicitarie con oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni, non sono ammesse forme pubblicitarie quali insegne e cartellonistica stradale che esulino dall'inserimento in un contesto progettuale unitario redatto come specificato, dalle presenti norme, né questi sono ammessi lungo i tratti di strade panoramiche (**tratti_pano.shp**).

Al fine di riqualificare i percorsi e le aree pubbliche, in particolare i percorsi panoramici, in caso di dismissione della cartellonistica esistente da parte dei soggetti operanti nel settore commerciale e produttivo,

l'Amministrazione comunale mette a disposizione dei soggetti stessi ed a titolo gratuito, le proprie risorse informatiche riguardanti la pubblicazione dei dati (possibilità di pubblicazione e link tramite il sito web comunale o pagine web ad esso connesse, georeferenziazione dei dati di localizzazione delle aziende, inserimento dei dati relativi alle aziende in forme di comunicazione informatizzata al pubblico). Tale iniziativa allo scopo di sostituire la cartellonistica distribuita disordinatamente lungo i percorsi viari con sistemi di individuazione dei soggetti operanti sul territorio mediante georeferenziazione dei dati e conseguente possibilità di identificazione mediante le applicazioni informatiche più avanzate (personal computer, telefoni cellulari, smart phone, navigatori satellitari).

Art. 57 - 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.

Per i campeggi oltre alle norme citate al primo comma si applicano le disposizioni di cui agli art. 1.8, 1.9, 5.10, 10.1.6 del Regolamento regionale 4/03/2003 n.° 2

TITOLO “IX” COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Art. 58 I diritti di edificazione

All'interno del perimetro del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC - Lim_urb.shp)** di cui al TITOLO III Art. 25.1 delle presenti norme, con esclusione delle aree di proprietà pubblica o privata destinate ad infrastrutture, impianti e servizi esistenti alla data di adozione del presente Piano, come definiti al TITOLO X seguente, **con esclusione inoltre degli Ambiti ARr (Ambiti per attività ricettive soggetti a riqualificazione)**, è applicato un indice diffuso di edificabilità fondiaria per gli ambiti residenziali **If** pari a **mc/mq 0,5** e un indice di utilizzazione fondiaria **Uf** pari a **mq/mq 0,165**, corrispondente a **Uf** pari a **mq./mq. 0,45** per gli ambiti produttivi, indipendentemente dalla effettiva capacità edificatoria consentita dalle presenti norme ed indipendentemente dalla destinazione d'uso che tali aree assumono effettivamente in relazione alle previsioni di piano.

Tale indice moltiplicato per la superficie fondiaria (**Sf =mq**) determina i diritti edificatori per ciascuna proprietà. Tali diritti edificatori, se non già realizzati, saranno liberamente commerciabili all'interno del territorio comunale previa dimostrazione della loro effettiva disponibilità rispetto al lotto di proprietà interessato, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Sono altresì escluse dall'assegnazione dell'indice diffuso le aree individuate come **agricole urbane orti giardini e coltivi interni al tessuto urbano o, comunque le aree interne al TUC**, quando siano state assoggettate a vincolo “non aedificandi” ai sensi del TITOLO III Art. 59 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Viceversa, tali aree non potranno concorrere al computo del volume edificabile da realizzare ai sensi del suddetto Titolo della Legge Regionale per costruzioni agricole, quando siano stati oggetto di trasferimento dei diritti edificatori.

La cessione gratuita al Comune di aree da destinare a servizi dà luogo all'assegnazione di diritti edificatori applicati secondo l'indice diffuso sopra indicato.

~~La commercializzazione della capacità edificatoria legata all'attribuzione dell'indice unico potrà avvenire esclusivamente alle seguenti condizioni:~~

- ~~— nel caso di trasferimento di diritti edificatori legati ad aree con destinazione di interesse collettivo (Ambiti di Trasformazione per servizi di interesse collettivo — **ATPP**), potrà avvenire a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree stesse.~~
- ~~— nel caso di trasferimento di diritti edificatori legati ad aree private, potrà avvenire a seguito della cessione gratuita al comune della quota del 10% dei diritti edificatori oggetto di trasferimento.~~

Sono esenti dalla cessione del 10%, di cui al punto precedente, gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al TITOLO IV per i quali venga riconosciuta dall'Amministrazione la riqualificazione del tessuto storico con beneficio dell'interesse collettivo per le migliorie di carattere paesaggistico ed ambientale, quali eliminazione di superfetazioni e manufatti degradati ed incompatibili con il contesto (trasposizioni volumetriche) e solamente quando i diritti siano trasferiti tra proprietà interne alle zone A.

Art. 59 Istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori

L'Amministrazione Comunale istituisce un Registro che raccoglie l'elenco delle proprietà titolari dei diritti edificatori.

59.1 Gli aventi diritto dovranno presentare istanza di iscrizione redatta su apposito modulo in carta semplice corredata dalla dimostrazione grafica con il calcolo dei diritti in possesso, estratti di mappa della proprietà, copia del titolo di proprietà e di Documento di Identità valido del/i proprietario/i richiedente/i. Il tutto secondo le indicazioni e le regolamentazioni impartite dagli uffici comunali competenti. In caso di mancanza della dimostrazione grafica sottoscritta da un tecnico abilitato del rilievo della proprietà, per il calcolo della superficie fondiaria faranno fede le superfici catastali.

59.2 Al fine di favorire il trasferimento dei diritti edificatori, l'Amministrazione Comunale supportata dal Segretario Comunale si farà carico della predisposizione e della stipula degli atti di trasferimento, restano

comunque a carico delle parti le spese vive e le tasse relative. Resta inteso che il venditore/acquirente potrà trasferire il Diritto edificatorio tramite atto notarile a condizione che vengano rispettati gli obblighi di cui al presente TITOLO, con particolare riferimento all'Art. 59.6 e 59.7.

59.3 E' ammessa la cessione/donazione dei diritti edificatori del singolo lotto all'Amministrazione Comunale, con la conseguente apposizione del vincolo "non edificandi" e lo stralcio dalle aree edificabili ~~asseggetabili a tassazione IMU.~~

~~**59.4** A fronte di ogni trasferimento dei diritti edificatori, così come previsto dall'Art. 58, la quota del 10% (dieci %) di ogni diritto edificatorio viene trasferita d'ufficio all'Amministrazione Comunale.~~

59.5 L'Amministrazione Comunale su indicazione dell'ufficio delle entrate ed in accordo con i valori ~~IMU~~ **fissati per la tassazione comunale**, stabilisce il valore base del diritto edificatorio valutato in €/mc, tale corrispondente valore sarà utilizzato come valore di riferimento per il trasferimento dei diritti edificatori tra privati e come valore certo per l'alienazione dei diritti edificatori di proprietà del Comune pervenutigli in seguito alle procedure di cui al presente TITOLO. Resta inteso che il Comune potrà cedere i diritti edificatori di cui sopra anche a titolo di bonus volumetrici o premi così come previsto dall'Art. 22.

59.6 Il Registro sarà aggiornato con l'elenco delle compravendite dei diritti edificatori denunciate dalle parti mediante deposito del relativo Atto Notarile. Detto atto dovrà includere:

- l'impegno unilaterale di asservimento volumetrico alla proprietà interessata come parte venditrice;
- ~~— la cessione della quota del 10% a favore dell'Amministrazione Comunale~~
- la cessione della ~~restante~~ quota del 90% a favore della proprietà acquirente

Il soggetto che intende utilizzare i diritti edificatori acquistati da terzi dovrà presentare analogha documentazione dimostrativa dell'acquisto dei diritti stessi il cui riscontro viene verificato sul suddetto Registro.

59.7 Sulla porzione delle aree oggetto di alienazione in cessione della capacità edificatoria sarà posto un vincolo "non edificandi" che ne garantisca la permanenza a verde privato **o allo stato esistente**.

59.8 La commercializzazione dei diritti edificatori per gli **Ambiti destinati a servizi di interesse pubblico** (ATPP) di cui all'Art.35 **e per le aree destinate a servizi**, è subordinata alla contestuale cessione gratuita al Comune delle aree stesse oggetto di alienazione per la quota proporzionale asservita ai diritti edificatori a qualsiasi titolo alienati. L'atto di cessione dovrà pertanto essere depositato contestualmente alla denuncia di cessione con asservimento di cui al punto 59.6. Salvo diverso accordo con l'Amministrazione comunale, le spese relative alla cessione delle aree sono a carico della proprietà.

Su esplicita richiesta dell'Amministrazione comunale stessa ed in caso di gestione delle funzioni ivi previste da parte di terzi, dette aree possono essere alienate in forma giuridica differente, quale *comodato d'uso, nuda proprietà, ecc.*

59.9 Il Registro Comunale dei Diritti Edificatori costituisce atto pubblico ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

TITOLO "X" VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO

Art. 60 Reticolo idrografico

Interessa tutti gli specchi d'acqua ed i corsi d'acqua superficiali e tali ambiti sono soggetti alle prescrizioni rispetto:

- T.U. 523/1904;
- T.U. 368/1904;
- Studio geologico;
- Studio reticolo;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)

Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli Enti preposti. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente di polizia idraulica competente.

Gli interventi dovranno tutelare e favorire le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocentesi riparie, non devono compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali. Sono incentivati gli interventi volti al recupero della naturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali e di miglioramento della sicurezza idrogeologica.

Gli interventi volti allo sfruttamento dell'energia idrica, oltre al rispetto dei presenti disposti, sono tenuti alla verifica di impatto paesaggistico ed al rispetto del Piano di Zonizzazione Acustica ai sensi dei disposti di cui al Titolo VII delle presenti norme.

Il reticolo idrico superficiale è sottoposto a vincolo così come individuato nello Studio Idrogeologico. Sui corpi idrici appartenenti al reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto, vige la disciplina del Regolamento comunale di polizia idraulica.

Art. 61 Aree di tutela e fasce di rispetto

61.1 Le aree soggette a disciplina di natura geologica contenenti le classi di fattibilità e le disposizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sono specificate e definite dallo Studio Idrogeologico che costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In applicazione al Regio Decreto n. 3267 del 30.12.1923, del Regio Decreto n. 1126 del 16.05.1926 e della L.R. 27/2004 art. 5, è individuato il vincolo idrogeologico. Ogni intervento sugli immobili interni al perimetro necessita del preventivo nulla osta dell'autorità competente. Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle norme dello specifico ambito individuato dal presente piano purché compatibili con la tutela dei valori paesistico-ambientali.

61.2 Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi di captazione per acquedotto

Sono le aree di salvaguardia che, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano. L'area di tutela assoluta ha un'estensione di m 10 di raggio ed è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Gli interventi sono soggetti alle limitazioni di cui al suddetto Decreto.

61.3 Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedotto

Area posta attorno ai pozzi ed alle sorgenti utilizzate per l'acquedotto, attive o inattive ma non ancora disconnesse, avente un'estensione pari a m 200 di raggio misurata dal punto di captazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006. All'interno di detta fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 e quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

61.4 Fascia di rispetto dal depuratore delle acque reflue

Area individuata ai sensi della L.R. n. 26 del 12 dicembre 2003 nella quale è vietata ogni nuova costruzione ed ampliamento; sono ammessi strade, percorsi pedonali e ciclabili.

Nel caso in cui siano comprese nella Fascia porzioni di aree con capacità edificatoria, queste concorrono alla determinazione delle volumetrie fatto salvo il divieto di insediare i nuovi volumi all'interno della fascia di rispetto stessa.

61.5 Fascia di rispetto stradale

Sono individuate le Fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992 che, pertanto, sono suddivise secondo le seguenti classi:

- tipo C = m 30

- tipo F = m 20

- tipo F vicinali = m 10 per strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/1992.

Nell'ambito delle Fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al presente Piano delle Regole. Nel caso in cui siano comprese nella Fascia porzioni di aree con capacità edificatoria, queste concorrono alla determinazione delle volumetrie fatto salvo il divieto di insediare i nuovi volumi all'interno della fascia di rispetto stessa.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione ed ampliamento; sono ammessi impianti ed allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata ~~i distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, le cabine di distribuzione elettrica, le cabine telefoniche,~~ i recipienti per la conservazione temporanea dei sacchi di rifiuti domestici ecc. **solo nel rispetto delle eccezioni ammesse dall'art. 11 del PTCP in merito agli interventi in rete ecologica.**

Le eventuali strutture fuori terra sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di apposita convenzione.

61.6 Fascia di rispetto ferroviaria

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee ferroviarie, secondo le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753. E' ammessa l'utilizzazione delle aree di proprietà privata, comprese nella fascia di rispetto ferroviario, ai fini del computo della volumetria edificabile secondo le specifiche destinazioni previste.

61.7 Fascia di rispetto cimiteriale

In detta area vigono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Tale fascia può essere sistemata a verde pubblico, parcheggio scoperto, strade e percorsi ed utilizzata per scopi agricoli. Sono eccezionalmente ammesse piccole strutture amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

61.8 Fascia di rispetto degli elettrodotti

L'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone per un tempo non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003; indice da ritenersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio calcolato secondo i criteri stabiliti del Decreto del 29.05.2008. Tali disposizioni possono essere modificate a cura dell'Ente gestore della linea o dagli Enti competenti. Gli interventi che rientrano all'interno dei corridoi Dpa individuati dal presente piano, in relazione al parere espresso dall'Ente gestore, sono subordinati al calcolo esatto della fascia di rispetto eseguito mediante verifica tridimensionale della posizione del fabbricato rispetto ad essa, da richiedere al proprietario/gestore.

61.9 Antenne per telecomunicazioni

Per l'individuazione delle aree ove sia consentita l'installazione e di siti e fasce nelle quali è vietata l'installazione delle antenne telecomunicazioni si fa riferimento alla Legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), al D.Lgs 1 agosto 2003 n. 259 Codice delle comunicazioni elettroniche (artt. 87 e 87bis), alla Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione). E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici di ogni

ordine e grado, nonché di strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parchi gioco, e relative pertinenze che ospitano soggetti minori, nonché in tutti i casi prescritti con Legge Regionale. In ogni caso dovranno applicarsi i criteri di cui ai TITOLI IV e VII del presente Piano delle Regole per la valutazione di impatto paesistico dei manufatti ed i progetti dovranno essere assentiti con il parere della Commissione comunale per il Paesaggio. Intorno agli impianti di telecomunicazione (stazioni radio base, impianti radio, TV, ecc.) è stabilita una fascia di rispetto pari a m 200 nella quale dovranno essere verificati i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 per tutte le nuove strutture da edificare.

61.10 Centro abitato

Il limite del Tessuto Urbano Consolidato **TUC** (Lim_urb.shp) costituisce perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate di tipo F.

61.11 Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO VII del presente Piano delle Regole per i seguenti ambiti e manufatti soggetti a vincolo di tutela:

- Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

. Boschi art.142 lettera g

. Laghi art.142 lettera b

Il vincolo riguarda gli specchi d'acqua lacustri per una fascia di m 300 ciascuna dalle sponde o dal piede delle rive

. Fiumi art.142 lettera c

Il vincolo riguarda i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali per una fascia di m 150 ciascuna dalle sponde o dal piede degli argini

61.12 Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO VII del presente Piano delle Regole per i beni di interesse storico artistico, di cui al punto 4 dell'art. 16 e art. 21.1.3 del presente Piano delle Regole, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 mediante specifico decreto emesso dalla Soprintendenza o "de jure" ai sensi dell'art. 10 del Decreto stesso.

TITOLO “XI” NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 62 Natura e contenuti

62.1 Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'art. 9 L.R. 12\05 e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei Servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale, con particolare riferimento agli Ambiti soggetti a trasformazione.

62.2 Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune o assegnazione della medesima in diritto di superficie.

62.3 Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione ed accessibilità da parte della collettività.

62.4 Il Piano dei Servizi individua i servizi e le reti localizzabili sul territorio, distinguendoli dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.

62.5 Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 63 Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

63.1 Sono attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo e generale, tutte le categorie di servizi che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi e concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani e delle attività ivi svolte, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità. Sono analogamente riconosciuti servizi le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva.

L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione del Consiglio Comunale degli atti di accreditamento, convenzione o asservimento e dai relativi regolamenti così come previsto dal presente piano.

63.2 I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:

- | | |
|--|--|
| - ISTRUZIONE E CULTURA | - Attrezzatura scolastica – Museo territoriale |
| - SANITÀ ED ASSISTENZA | - Attrezzatura socio-sanitaria |
| - SERVIZI AMMINISTRATIVI VARI | - Attrezzatura civica |
| - VERDE ATTREZZATO E SPORT | - Verde e parco urbano – Attrezzatura sportiva |
| - CULTO | - Attrezzatura religiosa |
| - INFRASTRUTTURE E TRASPORTI | - Parcheggio – Piazzola elisoccorso – Ambito cimiteriale |
| - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE | |
| - RETI E STRUTTURE TECNOLOGICHE | - Impianto tecnologico |
| - CORRIDOI ECOLOGICI E SISTEMA DEL VERDE DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA | |

N.B.: non tutte le categorie sono attualmente presenti sul territorio comunale

63.3 Le seguenti definizioni valgono per le materie di competenza del presente Piano dei Servizi relative ad

ogni progetto ed iniziativa attuata nel territorio comunale:

63.3.1 Abitante teorico insediabile

un abitante teorico insediabile corrisponde a mc 150 di Volume o mq 50 di Slp residenziali

63.3.2 Superficie equivalente

Esprime il valore numerico della superficie delle diverse tipologie di servizio rapportata a mq 1 di area verde urbanizzata³ e piantumata con densità arborea minima pari ad un albero d'alto fuso ogni mq 100.

| | | | |
|--|---|---------|---|
| Superficie equivalente mq 1 area verde piantumato | = | mq 2,0 | - area in ambiti agricoli - area in ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale di cui al TITOLO V - area libera non urbanizzata piantumata |
| | | mq 0,33 | - area attrezzata per attività sportiva, turistica e culturale all'aperto - parcheggio scoperto - aree stradali urbane |
| | | mq 0,10 | - parcheggio coperto |
| | | mq 0,01 | - slp di edifici agibili |
| | | mq 0,25 | - area edificabile |

63.3.3 ~~Servizi immateriali~~

~~I servizi immateriali sono rappresentati da quelle prestazioni che non siano riferite ad una struttura individuata fisicamente ma sono fornite nel territorio a domicilio o tramite reti (ad es. assistenza domiciliare socio-sanitaria, fornitura domiciliare pasti, trasporto utenze deboli). Essi vengono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.~~

~~La quantificazione di tali servizi viene equiparata alla superficie equivalente secondo il seguente criterio di equivalenza:~~

| | | |
|--|---|--|
| Importo derivante dalla monetizzazione della sup. equivalente | = | Numero anni di fornitura del servizio |
| Costo annuo del servizio | | |

~~Il valore del costo annuo è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base della verifica dei reali costi sostenuti per lo svolgimento del servizio, inclusi i costi di attivazione e mantenimento in esercizio.~~

Art. 64 Disciplina degli interventi nelle aree per servizi

64.1 I servizi sono realizzati dal Comune, da soggetti privati su base convenzionale o dal concorso tra pubblico e privato sulla base della pianificazione prevista. I servizi di interesse sovra locale possono essere realizzati con il concorso degli enti gestori preposti.

64.2 I servizi previsti all'interno degli Ambiti soggetti ad interventi di Trasformazione Urbanistica (nuove edificazioni in area libera o ristrutturazione urbanistica) divengono vincolanti solo attraverso l'approvazione dei

³ Per urbanizzazioni si intendono le predisposizioni per gli impianti di illuminazione, smaltimento acque meteoriche e sottoservizi vari

relativi piani attuativi o delle convenzioni redatte quando si tratti di interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. In ogni caso dovrà essere garantita la cessione non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) di cui al successivo art. 44.8 e, comunque, non inferiore a **mq 18** per abitante insediabile. Le aree per servizi individuati dai suddetti progetti sono vincolanti indipendentemente dall'eventuale minore edificazione realizzata.

64.3 Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale dell'intervento stesso e rispetto alla domanda e all'offerta di servizi individuate dal Piano dei Servizi.

64.4 Il reperimento delle aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico o generale può essere parimenti assicurato mediante il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta con oneri di manutenzione a carico della proprietà.

64.5 In luogo della cessione, in tutto o in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, negli atti convenzionali è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come **servizi costruiti**.

In detta ipotesi il valore delle opere cedute viene calcolato sulla base del valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare e la stima delle opere; tale valore dovrà essere rapportato al valore della monetizzazione espresso in €/mq, o mediante equiparazione delle superfici realizzate ai criteri di cui al precedente art. 43.3.2.

64.6 La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione ed ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12\05 s.m.i..

Nello specifico la monetizzazione è ammessa:

- nell'ambito dei nuclei di antica formazione Zone A e A1, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento e sussistano le condizioni sopra specificate;
- per gli interventi di cambio di destinazione quando le aree da reperire siano complessivamente inferiori a mq 30 equivalenti;
- per gli interventi sottoposti a piano attuativo quando le aree da reperire sono inferiori a mq 50 equivalenti.

Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione comunale a seguito della monetizzazione devono essere impegnate per la realizzazione e la manutenzione dei servizi realizzati e gestiti dall'Amministrazione stessa.

64.7 Nel caso di sopravvenuta ed oggettiva carenza di interesse pubblico rispetto al servizio o all'attrezzatura, il Comune individuerà con il concorso del proprietario dell'area asservita, un servizio o una attrezzatura di interesse generale compatibile con le condizioni dei luoghi e coerente con le indicazioni del Piano dei Servizi, ovvero farà ricorso alla monetizzazione.

64.8 Dotazione minima dei servizi da garantire per l'attuazione di Piani Attuativi e Permessi Convenzionati espressi in mq di superficie equivalente:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| - RESIDENZA | MQ 0,50 ogni MQ di SLP |
| - COMMERCIALE E TERZIARIO | MQ 0,75 ogni MQ di SLP |
| - PRODUTTIVO ARTIGIANALE | MQ 0,25 ogni MQ di SLP |

64.9 Diritti edificatori acquisiti quale volumetria perequativa in relazione alle aree cedute per servizi ai sensi dell'Art. 44- **58** del Piano delle Regole:

| | |
|---------------------------|---|
| - RESIDENZA | MQ 2 1 di SLP ogni MQ di superficie a servizi |
| - COMMERCIALE E TERZIARIO | MQ 0,5 di SLP ogni MQ di superficie a servizi |
| - PRODUTTIVO ARTIGIANALE | MQ 4 5 ogni MQ di superficie a servizi |

per le cessioni dovute ad allargamenti stradali e realizzazione di parcheggi i diritti edificatori sopra indicati sono

ridotti di norma del 50%.

64.10 Valutazione dei valori di monetizzazione dei servizi in relazione agli indici fondiari assegnati o perequativi:

Il valore unitario di monetizzazione è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base del reale costo di acquisizione ed attrezzatura delle aree secondo la suddivisione delle singole tipologie di servizio.

La determinazione del valore unitario delle aree è rapportata ai valori di mercato locale delle aree e dovrà essere stabilita annualmente da apposita delibera di Consiglio comunale.

Art. 65 Disciplina per le convenzioni

65.1 La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento, il regolamento d'uso, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, regolano:

- a. La cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale.
- b. Nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi, la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie.
- c. La disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento.
- d. La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti.
- e. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica.
- f. Le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b).

65.2 La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nel Consiglio Comunale per le convenzioni relative ai piani attuativi e nella Giunta Comunale per tutte le competenze altre e residue.

65.3 La convenzione potrà rinviare altresì a regolamenti tipo comunali che disciplinano:

- a. Modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura.
- b. Tariffe/canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.

65.4 La convenzione dovrà inoltre prevedere:

- a. Poteri di controllo.
- b. Modalità di intervento sostitutivo.
- c. Garanzie e penali in caso di inosservanza dei patti.
- d. Disciplina dell'inadempimento.

65.5 Nel caso di servizi immateriali saranno disciplinati i requisiti della prestazione, la durata e le procedure di svolgimento e termine degli stessi.