Provincia di Lecco

COMUNE DI CESANA BRIANZA

PIANO DELLE REGOLE ex art. 10 L.R. 11.03.2005 n°12

APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. n°12/2005

ALL. 3.1

REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 39 del 19.12.2011

IL SINDACO:
Eugenio Alfonso GALLI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott.ssa Eugenia SEPE

PROGETTISTA: **dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO**

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO**

DICEMBRE 2011

-

+

Art. 1 - FUNZIONI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e in coerenza con gli indirizzi del PTR (Piano territoriale regionale) e del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) della Provincia di Lecco.
Le presenti Norme tecniche d'attuazione prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 2 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
Il Piano delle Regole viene attuato mediante:

a - il PIANO DEI SERVIZI
da approvarsi secondo i disposti degli articoli 9, 10.Bis e 13 della L.R. n° 12/2005, che è sempre integrabile e/o modificabile in coerenza con il Piano delle Regole;
b - PIANO DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ex artt. 28 e 30 Legge 457/78, da adottare, approvare e convenzionare su formale richiesta dei Privati interessati, unicamente all'interno delle Zone di Recupero dei vecchi nuclei;
c - gli INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
con rilascio del Permesso di costruire o DIA
d - gli INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI
con rilascio del Permesso di costruire convenzionato, in attuazione dei Vincoli specifici di cui all'art. 16 delle presenti norme esplicitamente individuate nella Zonizzazione;

Ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n°12/2005 s.m.i. il Piano delle Regole non contempla né disciplina i Piani Attuativi e i Programmi integrati d'intervento.

Art. 3 - PIANO DEI SERVIZI
Il Piano dei Servizi ai sensi del Titolo 2° della L.R. n° 12/2005 è l'Atto amministrativo attuativo e costitutivo della strumentazione urbanistica di governo del territorio, composto da una componente programmatoria e da una componente pianificatoria, entrambe sinergicamente mirate all'offerta di servizi ai cittadini, qualificabili, sia in termini di funzioni tipiche dello standard urbanistico di tipo quantitativo, che in termini di funzioni d'interesse generale di tipo qualitativo, entrambe gestibili sia per iniziativa diretta dei privati, regolamentata da convenzioni, che per iniziativa diretta dell'Amministrazione pubblica.
Le procedure di formazione, approvazione ed aggiornamento del Piano dei Servizi sono regolamentate dall'Art. 13 della L.R. n° 12/2005 a cui si rinvia.

Il Piano dei Servizi integra le Norme Tecniche Vigenti. con ulteriori disposti che regolano le trasformazioni del suolo e gli interventi edilizi privati, mediante applicazione convenzionata di specifici parametri, vincoli e volumetrie, riferibili a singoli mappali, ad un insieme di aree e ad interi comparti appositamente perimetrati nella Planimetria in scala 1:2000 dello strumento urbanistico ed espressamente richiamati e regolamentati nelle NTA.

Il Piano dei Servizi, oltre ad introdurre la previsione di Nuove Convenzioni puntualmente riferibili a determinati ambiti del territorio comunale sottoposti a Vincolo Specifico, può prevedere il perfezionamento, la modifica, l'integrazione e l'estensione ad ulteriori aree, delle Convenzioni già vigenti mediante integrazioni periodiche, in applicazione del disposti dell'Art.8 Sub. 15 della L.R. n°12/2005.

Le Norme dei singoli ambiti edificabili subordinano l'attuazione dei vincoli specifici alla stipula di una Convenzione contenente le eventuali condizioni da rispettare nella fase di realizzazione dell'intervento.
Nei casi più elementari, la Convenzione può essere sostituita da un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il sottoscrittore a conseguire i requisiti stabiliti dal Vincolo specifico.
Tutte le convenzioni devono essere trascritte nei Registri immobiliari.
-

+
Il Piano dei Servizi programma l'attuazione del Piano delle Regole disciplinando i tempi ed i modi di gestione delle trasformazioni del suolo e degli interventi edilizi privati, mediante applicazione convenzionata di specifici allineamenti, parametri, vincoli, volumetrie e Slp, riferibili a singoli mappali, ad un insieme di aree e ad interi comparti appositamente perimetrati nella Zonizzazione del Piano delle Regole ed espressamente richiamati e regolamentati nel Piano delle Regole.
Mediante integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub 15 della L.R. n°12/2005, senza applicazione della procedura di specifica variante, il Piano dei Servizi, oltre a recepire la previsione di Nuove Convenzioni puntualmente riferibili a determinati ambiti del territorio comunale, può perfezionare e modificare le Convenzioni già vigenti, estendendole ad ulteriori aree.
Il Piano dei servizi può essere aggiornato periodicamente ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, su richiesta dei privati, anche in applicazione della procedura di Variante; in tali casi, se dall'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi conseguano fabbisogni di perfezionamento del Piano delle Regole, a sua volta, quest'ultimo potrà essere coerentemente perfezionato con apposita variante.

Art. 4 - PIANO DEI SERVIZI: DOCUMENTAZIONE
Il Piano dei Servizi è costituito da :

A – Relazione illustrativa
contenente:
- la sintesi delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni
- l'analisi dello stato d'attuazione del Piano dei Servizi e la verifica delle variazioni di fabbisogno di servizi
- l'individuazione delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute
- il quadro economico dei costi per l'attuazione delle previsioni

B – Quantificazione dei dati di riferimento
C – Registro d'uso
D – Cartografia dei servizi pubblici e privati d'interesse generale già esistenti ed in previsione – 1:2000

Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AL PIANO DEI SERVIZI
Indipendentemente dalle previsioni del Piano dei Servizi possono essere attuati, nel rispetto delle previsioni del Piano delle Regole, i seguenti interventi:
a - manutenzione ordinaria;
b - manutenzione straordinaria;
c - recupero del patrimonio edilizio esistente, così come viene definito all'art. 31, primo comma, lettere c) e d) della Legge 5.8.1978 n° 457, semprechè non in contrasto con le previsioni e le limitazioni dello strumento urbanistico generale, dell'eventuale Piano Attuativo e delle norme tecniche di zona;
d - allacciamenti ai pubblici servizi ed impianti, per edifici esistenti;
e - ampliamento, non superiore al 20% del Volume esistente alla data di adozione del Piano delle Regole di edifici unifamiliari, nel rispetto delle condizioni previste dalle Norme di Zona;
f - adeguamento e completamento di edifici e di opere pubbliche di competenza comunale, provinciale, regionale, statale o di enti istituzionalmente competenti;
g - realizzazione delle opere, comprese le residenze, che siano necessarie per la conduzione del fondo e per il soddisfacimento delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n° 153;
h - realizzazione di opere in attuazione di provvedimenti emanati dalle competenti autorità a seguito di pubbliche calamità o di gravi circostanze.
i - realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non subordinati a pianificazione attuativa, bensì sottoposti a Vincolo specifico, da eseguire all'interno delle aree urbanizzate.

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO
E' compito del Piano dei Servizi di attivare e di gestire nel tempo la programmazione degli interventi, sia di nuova edificazione che di gestione dell'edificato già esistente, siano essi d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata in forma convenzionata con l'A.C., attuativi delle previsioni d'interesse generale

contenute nella Zonizzazione del Piano delle Regole, in applicazione dei disposti del Piano delle Regole o, comunque, disciplinati in modo specifico dal Piano delle Regole.
A cura dell'Ufficio tecnico comunale viene istituito il **Registro d'uso** del Piano dei Servizi per i seguenti fini:
- per programmare e potenziare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- per censire le tipologie degli interventi già regolati dal Piano delle Regole mediante singoli Vincoli specifici, annotandone la data di decorrenza della vigenza di ciascuno di essi, la durata e, quindi, la data di decadenza di ciascuno di essi;
- per registrare, sinteticamente, i contenuti delle singole Convenzioni, gli obblighi da esse discendenti, la tipologia e l'entità delle opere connesse alle corrispondenti attuazioni;
- per programmare nel tempo l'attuazione delle previsioni d'interesse generale affidabili ai privati mediante specifica convenzione, in modo coordinato con le esigenze amministrative correnti e/o di previsione, sotto i profili cronologico, della funzionalità dei servizi, delle priorità, dei tempi e delle modalità procedurali da applicare;
- per registrare l'entità delle volumetrie perquative già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per registrare l'entità delle volumetrie d'incentivazione urbanistica già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per registrare l'entità del gettito finanziario derivante dalle assegnazioni di volumetrie perequative e d'incentivazione già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per elencare gli interventi d'iniziativa pubblica da programmare nei vari settori tecnici delle opere pubbliche (nuova viabilità, ampliamenti localizzati e/o razionalizzazione e/o potenziamenti della viabilità esistente, marciapiedi, parcheggi, formazione di autorimesse pertinenziali, fognature, tombinature, rete d'acquedotto idropotabile, rete antincendio, rete d'illuminazione pubblica, gestione dei cimiteri, ecc.);
- per studiare la fattibilità degli interventi d'iniziativa pubblica e/o convenzionata con i privati, da programmare a favore:
  a- della formazione della rete di percorsi idonei alla fruizione pedonale dell'ambiente naturale sui versanti delle valli e nel fondovalle;
  b- del potenziamento della fruizione ciclabile dell'ambiente naturale;
  c- della formazione del sistema delle aree verdi di compensazione per scopi di igiene ambientale, di attenuazione del livello acustico, ombreggiamento, mitigazione visiva, ecc.;
  d- della formazione della rete ecologica comunale in estensione di quella provinciale;
  e- di interventi di edilizia convenzionata;
  f- di formazione di nuove sedi stradali pubbliche e/o private d'uso pubblico;
  g- di razionalizzazione e di potenziamento di sedi stradali pubbliche e/o private d'uso pubblico;
  h- promozione di sinergie pubblico-privato per la formazione di autorimesse pertinenziali ad unità immobiliari esistenti negli ambiti consolidati e sprovviste di posti auto o di autorimesse;
  i- promozione di sinergie pubblico-privato per la formazione di completamenti delle opere di urbanizzazione e/o di parcheggi e di viabilità esistenti.

Tutte le tipologie d'intervento sono accessibili ai privati interessati a convenzionare con l'A.C. il loro apporto operativo in modi e tempi da stabilire; per le modalità di attivazione della sinergia privato/pubblico si rinvia al penultimo comma dell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 7 - PIANO DI RECUPERO

E' facoltà dei privati proprietari di immobili preesistenti entro le "Zone A di recupero dei vecchi nuclei" di raggruppare in un unico perimetro edifici singoli e/o un complesso di edifici da sottoporre ad intervento edilizio convenzionato in forma di Piano di Recupero ex art. 27 e 28 Legge 457/78, da approvarsi con le procedure dell'Art. 14 della Legge regionale 11.03.2005 n°12.

Art. 8 - INTERVENTI CONVENZIONATI RELATIVI AD AREE LIBERE E/O EDIFICATE:

Nel caso di interventi di iniziativa privata da realizzarsi in aree libere e/o edificate sottoposte a convenzione in quanto sottoposti a Vincolo specifico ai sensi ed agli effetti dei disposti dell'Art. 60 a cui si rinvia, gli aventi titolo devono inoltrare al Sindaco la domanda di autorizzazione preventiva, facendola sottoscrivere da ogni proprietario, con firma autenticata, pena il rigetto della domanda. Ciascun

sottoscrittore è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa attuativa convenzionata.
Alla domanda dovrà essere allegato il progetto di Planivolumetrico redatto da un progettista a ciò abilitato per Legge, da redigere in scala 1:200 e/o 1:500, che dovrà contenere l'indicazione dell'ubicazione e delle quantificazioni sia delle volumetrie, delle superfici copribili, delle aree, degli impianti e delle opere di urbanizzazione da adibire ad uso privato, che delle corrispondenti entità da adibire all'uso pubblico.
La realizzazione dei nuovi interventi edilizi è subordinata all'utilizzo di materie prime rinnovabili e coltivabili, nonché all'applicazione di criteri orientati al risparmio energetico; inoltre il singoli Progetti edilizi dovranno curare di ridurre il consumo di acqua potabile, nonchè di recuperare le acque meteoriche per gli usi compatibili, quali l'irrigazione delle aree verdi.
Dovranno essere ridotte al minimo le superfici esterne impermeabilizzate.
Tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia dovranno essere equipaggiati di una quota minima di verde di connessione non inferiore al 25% del lotto interessato da distribuire in aderenza ai confini o, in alternativa, dovranno disporre di un equipaggiamento arboreo lungo i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso con profondità non inferiore a metri 5,00.

Art. 9 - AREA DI PERTINENZA
S'intende per area di pertinenza l'insieme dei mappali su cui sarà realizzato un edificio e/o su cui è già stato realizzato un edificio; tale insieme è comprensivo dei mappali su cui insistono i servizi dell'edificio (scale, rampe e viali di accesso, condotte interrate, ecc.), con riferimento all'estensione degli stessi al momento dell'edificazione e senza tener conto degli eventuali successivi frazionamenti.
S'intende per area di pertinenza, in ogni caso, l'insieme delle aree necessarie a garantire il rispetto dell'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti edificabili di riferimento.
Tale insieme di aree dev'essere costituito da mappali contigui, aventi la stessa classificazione urbanistica e appartenenti al medesimo soggetto proprietario richiedente il Permesso di costruire, fatti salvi gli eventuali asservimenti pregressi documentatamene registrati.
Le aree di pertinenza saranno da asservire volumetricamente agli edifici, mediante apposito atto da registrare e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari; il vincolo d'asservimento volumetrico dura con il durare degli edifici o sino a quando intervengano modifiche al Piano delle Regole che dispongano diversamente.

Le aree di pertinenza delle volumetrie preesistenti alla data di adozione delle presenti norme che abbiano avuto origine o modifiche in epoche in cui vigevano strumenti urbanistici comunali, sono quelle documentate dagli atti d'asservimento volumetrico a suo tempo predisposti, nel rispetto degli indici e dei parametri dei previgenti strumenti urbanistici.
In caso di assenza di atti d'asservimento, l'area di pertinenza di tali volumetrie corrisponde a quella necessaria per la loro realizzazione in applicazione degli indici e dei parametri dei previgenti strumenti urbanistici, documentati con Relazione asseverata dal Tecnico progettista a ciò incaricato dal Proprietario.

Per le aree di pertinenza delle volumetrie preesistenti alla data di adozione delle presenti norme che, in modo documentato, risultino essere state edificate *anteriormente al primo strumento urbanistico comunale* e, comunque, che risultino essere prive di Atto d'asservimento, si distinguono i seguenti due casi:

a – *il caso in cui la verifica volumetrica operata con applicazione degli indici prescritti dal Piano delle Regole documenti che la volumetria preesistente risulti essere maggiore di quella attualmente assentibile***;**
in tale eventualità l'area di pertinenza coincide con quella del lotto già edificato, da intendersi **lotto saturo**.

b - *il caso in cui la verifica volumetrica operata con applicazione degli indici prescritti dal Piano delle Regole documenti che la volumetria preesistente risulti essere minore di quella ora assentibile;*

in tale eventualità, l'area di pertinenza coincide con la quota di superficie fondiaria corrispondente alla volumetria già insediata, risultando la restante quota non asservita volumetricamente.
Entrambi i casi dovranno essere documentati con Relazione asseverata dal Tecnico progettista a ciò incaricato dal Proprietario della preesistente volumetria, a cura del quale dovranno essere predisposti i corrispondenti atti d'asservimento.

Le aree che in modo documentato risultano essere non asservite volumetricamente concorrono a costituire i **lotti liberi**, che potranno essere utilizzati in modo autonomo, nel rispetto degli indici prescritti dal Piano delle Regole.
Chi intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dei lotti liberi, dovrà indicare, nell'Atto d'asservimento, le quote di area asservita al nuovo intervento ed evidenziare le quote residue, libere da asservimento.

Nei casi di applicazione dei convenzionamenti ammessi dagli articoli 16 e 30 delle presenti norme, i computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati al convenzionamento, su base documentale costituita da titoli di proprietà, schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse già insediate, dei rapporti di copertura e delle superfici lorde di pavimento in esse eventualmente preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati di volume e/o di SLP, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmati dal Piano dei Servizi.

Gli Schemi di convenzione ed i relativi allegati grafici, sottoscritti dal Professionista e dal Privato proponente, una volta divenuti definitivi, saranno protocollati per essere approvati dalla Giunta comunale che, a sua volta, li sottoporrà all'approvazione del Consiglio comunale e, successivamente, saranno tradotti in atto registrato, nonché annotati sinteticamente nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine di avviare la programmazione delle corrispondenti attuazioni.

Art. 10 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le definizioni dei diversi tipi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle contenute nell'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457, con le precisazioni, le specificazioni e le integrazioni contenute negli articoli seguenti.

10.a - ORDINARIA MANUTENZIONE

a - demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di intonaci e di rivestimenti interni;
b - opere di tinteggiatura di locali interni;
c - demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di pavimenti interni;
d - rifacimento o sostituzione di serramenti esterni con altri dello stesso tipo, cioè aventi le stesse caratteristiche di struttura e di colore;
e - rifacimento o sostituzione di infissi interni, di grondaie e di pluviali;
f - integrazione, modifiche e manutenzione di impianti già esistenti per servizi accessori quali illuminazione, elettricità, riscaldamento, idro-sanitario, antincendio, ventilazione, condizionamento, radiotelevisivo, telefonico, ascensori ecc. , sempre che non comportino trasformazioni di locali interni o creazione di nuovi volumi tecnici;
g - apposizione o modifica di targhe professionali o indicanti il domicilio di privati, di associazioni, di società ecc. senza scopi pubblicitari.
L'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria è subordinata alla sola preventiva notifica all'Ufficio tecnico comunale.

10.b - STRAORDINARIA MANUTENZIONE

a - Demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di intonaci e di rivestimenti esterni;
b - rivestimenti e coloriture di pareti esterne;
c - rifacimento totale o parziale del manto di copertura;
d - sostituzione di serramenti esterni con serramenti di altro tipo aventi differenti caratteristiche di struttura e di colore;

e - realizzazione di scale di sicurezza aperte, nei casi in cui sono richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari;
f - apertura, chiusura o modifica di porte e finestre esistenti, sia interne che esterne;
g - realizzazione ed installazione di nuovi impianti igienici o tecnologici aventi riflessi esterni ai fabbricati;
L'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio di Permesso di costruire gratuito ad eseguire i lavori.

10.c - RISANAMENTO CONSERVATIVO
a - Rifacimento di solai di calpesto e di strutture di copertura fatiscenti con divieto di modificare, per i primi, le quote di calpestìo e per le seconde, le quote di imposta e la pendenza delle falde;
b - formazione di vani o di volumi tecnici per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, anche con alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e con cambio della destinazione d'uso, ma nel rispetto del volume complessivo dell'edificio;
c - demolizione e costruzione di tavolati o divisori interni, nonché di porte interne, al fine di realizzare i servizi di cui al punto b- e le opere di cui al punto a- ;
d - parziale demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali, anche in eventuale modifica in riduzione degli allineamenti originari, solamente nel caso di ampliamento degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti l'immobile, quali strade e piazze, anche se di piccole dimensioni, nel rispetto di allineamenti da concordare con il Comune, anche a seguito o per effetto di eventuale ricorso alla predisposizione di Piano Tecnico d'area.
Gli allineamenti e le condizioni dovranno essere oggetto di Convenzione e saranno da trascrivere nella Concessione edilizia.
Per rispettare lo stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei locali di ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
In senso generale s'intende per risanamento conservativo ogni intervento rivolto alla conservazione dell'organismo edilizio, dei suoi elementi tipologici, strutturali e formali e alla salvaguardia della sua funzionalità, che si realizzi attraverso un insieme sistematico di opere che consentano destinazioni d'uso compatibili con i caratteri sopra descritti.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

10.d - RESTAURO
S'intende per restauro il complesso delle opere tese al ripristino ed alla valorizzazione (attraverso una metodologia storico-critica) degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia originaria dell'edificio, mediante l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la collocazione storica dell'edificio.
Questo tipo di intervento è ammesso solo sugli edifici che rivestono particolare interesse storico, artistico ed ambientale, che il P.R.G. individua direttamente.
Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
E' ammessa la possibiltà d'installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e di servizi di cottura con ventilazione forzata, sistemati in nicchie di un locale dotato di areazione ed illuminazione naturale.
Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei locali di ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

10.e - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Nell'esecuzione delle opere di ristrutturazione sono ammesse opere di :
a - demolizione e rifacimento di solai di calpestio, anche con modifica delle quote d'imposta e di calpestio;
b - demolizione e costruzione di tavolati e di divisori interni;
c - chiusura e apertura di porte e finestre;
d - modifica dell'assetto distributivo interno;
e - modifica della destinazione d'uso dei locali e dei vani;
f - modifica e diverso riaccorpamento delle unità d'uso;
g - demolizione e costruzione di balconi e sporti di ogni tipo.

In senso generale, comunque, per "ristrutturazione edilizia" s'intende quella serie di interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte o del tutto diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nei casi di ristrutturazione parziale è ammessa l'altezza minima dei locali di ml 2,40 limitatamente ai locali non abitabili.
Per la ristrutturazione parziale di immobili ricadenti nella Zona A di Recupero del vecchio nucleo si rinvia all'Art. 43.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il cambio di destinazione d'uso dei vani preesistenti non conformi al Regolamento locale d'igiene è da intendersi come nuova costruzione; pertanto anche per i predetti vani si applicano i disposti relativi all'altezza media dei locali, al rapporto aeroilluminante, all'isolamento e le prescrizioni del Servizio locale d'igiene pubblica.

Art. 11 – SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO (Slp) SUPERFICI COPERTE (Sc) E VOLUMI

11.a - Superfici Lorde di Pavimento - SLP (mq)

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.
Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).
La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:
a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
b) le superfici destinate ad autorimessa e cantine, compresi i locali di sgombero ed i relativi spazi di distribuzione, di altezza interna non superiore a m. 2,50, realizzati entro il profilo naturale del terreno;
c) spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni confinati dall'esterno su non più di tre lati e con uno sporto massimo di metri 1,20;
d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al paragrafo, sono sempre escluse dal calcolo della SLP:
a) le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
b) le superfici dei piani interrati destinati ad autorimessa di altezza interna non superiore a m. 2.50;
c) le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
d) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
e) depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

f) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che non prevedano permanenza di persone e che abbiano una estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati. Rientrano nel calcolo della SLP le superfici che prevedano permanenza di persone o risultino eccedenti il 20%.

Sottotetti
La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80

Ascensori
Negli edifici pluripiano, realizzati successivamente all'approvazione del PGT e composti da più appartamenti, la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie degli ascensori e pianerottoli di sbarco ai diversi piani.

11.b - Superfici coperte - Sc (mq) -
Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP.

Sono escluse dal calcolo della **Sc:**
a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi e simili entro una sporgenza massima di m. 1,20;
b) le gronde inferiori alla sporgenza di ml. 0,90;
c) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;

Gli aggetti e le tettoie eccedenti le dimensioni sopra indicate vengono calcolate interamente nella verifica della Sc.

11.c - VOLUME ESISTENTE E VOLUME COSTRUIBILE
Il volume esistente è quello che risulta già costruito e geometricamente quantificabile alla data di adozione dello strumento urbanistico; pertanto può risultare costituito interamente o parzialmente da Volume abitabile e/o da Volume accessorio.

Il volume costruibile è il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa nella zona, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione, moltiplicando la Superficie coperta di progetto per la somma delle altezze lorde dei singoli piani progettati, con deduzione delle quantità di volume escluse dai seguenti disposti e/o con addizione delle quantità da computare in base ai seguenti disposti.
Il volume costruibile comprende:
1- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti sul lotto o da realizzare nel lotto;
2- l'eventuale parte interrata delle costruzioni come sopra, solo nel caso che la stessa sia destinata a residenze o uffici o ad attività produttive, con esclusione delle autorimesse completamente interrate;
3- i fabbricati accessori, così come definiti dalle presenti Norme Tecniche, limitatamente alla porzione fuori terra.
Sono pertanto esclusi dal computo del volume costruibile i volumi interrati con altezza all'intradosso minore o uguale a ml. 2,50 ed i volumi tecnici esterni alla copertura dell'edificio, quali il vano scale, il vano ascensore ecc., purchè la loro misura non ecceda il 2% del volume totale autorizzato computato al netto dei predetti volumi tecnici.
Le autorimesse che eccedono il rapporto di pertinenzialità di cui alla Legge 122/89 ed agli articoli dal 66 al 69 della L.R. 12/2005 s.m.i. non sono computate volumetricamente ma sono da computare ai fini dell'applicazione degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione.
Non costituiscono volume i riporti di terreno alla base degli edifici aventi altezza inferiore o pari a metri 1,00 nei terreni pianeggianti o aventi pendenza non superiore al 30%.
Diversamente, sono da computare come volume i riporti con altezza superiore a metri 1,00.
In ogni caso non sono realizzabili riporti con altezza superiore a metri 1,80.

Le piscine private scoperte non sono da computare come volume.
Le piscine private coperte sono da computare volumetricamente, escludendo dal computo del volume il volume d'acqua.
I volumi d'acqua delle piscine concorrono al computo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

11.d - VOLUME ABITABILE O AGIBILE
E' la parte del Volume costruibile o del Volume già esistente che possiede i requisiti oggettivi di abitabilità o di agibilità indicati dal Regolamento d'igiene.
In particolare si intende Volume abitabile quello destinato alla residenza e Volume agibile quello destinato all'esercizio di attività che prevedano, ordinariamente, la permanenza in esso di persone per scopi diversi da quello residenziale.

Art. 12 - ARRETRAMENTO
Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una strada o piazza o da una pubblica attrezzatura; si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti; l'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto allo spazio pubblico, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicchè, la densità edilizia e il rapporto di copertura si applicano all'intera area della superficie fondiaria.
E' facoltà dell'Amministrazione comunale di provvedere direttamente alla formazione, o di convenzionare con i privati frontisti la realizzazione di allargamenti stradali, di rettifiche o di modifiche degli allineamenti stradali preesistenti, di marciapiedi e di spazi per la sosta e, o, parcheggio pubblico e, o, privato entro gli spazi e le aree che risultano essere disponibili fra i cigli stradali esistenti e la linea di arretramento dei fabbricati, prescritta dalle singole Norme di Zona.

Art. 13 - CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA
La contiguità sul confine di proprietà è da intendersi, ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile, come facoltà del Vicino di costruire sul confine in aderenza, cioè senza appoggiarsi al fabbricato preesistente e senza chiedere la comunione del muro del fabbricato sul confine; essa è ammessa per l'intera altezza e larghezza della parete di confine, senza eccedenza sulla parte preesistente, semprechè, ciò non contrasti con le distanze minime dai cigli stradali o dai fabbricati, in riferimento alle altre fronti della nuova costruzione.

Ogni eccedenza rispetto alla superficie preesistente posta a confine, ricade sotto le norme di fabbricabilità della zona.

Come previsto dall'ultimo comma dell'art. 987 del Codice Civile, per contiguità convenzionata fra i confinanti è ammessa la costruzione a confine di nuovi edifici, fatte salve le distanze prescritte dalle Norme di zona rispetto ai cigli stradali o agli spazi pubblici, comprese le aree di standards, nei seguenti casi:

a - che entrambi i confinanti realizzino in aderenza, contemporaneamente o meno, nuove costruzioni, secondo una sagoma limite da riferire alla linea di confine, che deve essere precisata e documentata nella Convenzione e che deve rispettare le Norme di zona;
b - che uno dei due confinanti si impegni, a favore del vicino a cui concede di costruire a confine in base a Convenzione, ad arretrare l'eventuale futura propria costruzione della distanza prevista dalle Norme di zona per i fabbricati.

In entrambi i casi, fatti salvi i disposti del comma successivo, la Convenzione fra i Privati deve essere trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in copia autentica al Comune che la conserverà e la registrerà in apposito elenco, al fine di controllarne la biunivoca applicazione da parte dei contraenti.
L'esercizio della predetta facoltà è, comunque, subordinato al preventivo parere favorevole dell'A.C., che verrà espresso in rapporto alla situazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'intervento, con particolare attenzione sia agli eventuali benefici che la stessa potrebbe trarre, che alle eventuali controindicazioni di natura urbanistico-edilizia.

Il parere positivo dell'A.C. potrà essere condizionato all'impegno dei Contraenti di rispettare, ciascuno per la parte di propria competenza, le eventuali prescrizioni dell'A.C. riguardanti gli allineamenti, le altezze, le tipologie, i materiali ecc., che dovranno venire trascritte nella Convenzione; in tale caso la Convenzione dovrà assumere la forma dell'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da registrarsi a spese dei Privati, redatto singolarmente da ciascuno dei Confinanti.
Non è richiesta la contiguità convenzionata per le costruzioni accessorie poste sul confine o a distanza da esso coerente con il Codice Civile, aventi altezza esterna inferiore o uguale a ml 2,50 rispetto al profilo naturale del terreno, o rispetto al profilo sistemato del terreno, se più basso di quello naturale.

Art. 14 - CIGLIO DELLA STRADA
E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonchè quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc., comprese le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate).

Art. 15 - MISURA DELLA DISTANZA
Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di ml 1,20.
La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi i balconi aperti e le gronde, salvo il caso che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.
La misura della distanza fra edifici non fronteggiantisi direttamente, bensì obliquamente, dev'essere calcolata prolungando idealmente le rispettive facciate, come se attorno a ciascun edificio esistesse una fascia di rispetto larga quanto il distacco prescritto fra gli edifici stessi.

Art. 16 - DISTACCO FRA FABBRICATI
Il distacco fra fabbricati è stabilito dalle Norme di zona.
Esso consiste nella distanza minima intercorrente fra due fronti dello stesso edificio o fra fronti di edifici diversi fronteggiantisi direttamente od obliquamente.
La misura del distacco si effettua e si calcola sulla retta perpendicolare ad entrambe le pareti, se parallele, individuante la distanza minima fra le stesse, o, nel caso di pareti fronteggiantesi obliquamente, prolungando idealmente le rispettive fronti come se attorno a ciascuno edificio esistesse una fascia di rispetto larga quanto il prescritto distacco fra gli edifici.
Il perimetro di detta fascia s'intende costituito da tratti rettilinei paralleli alle singole fronti, raccordati mediante tangenza con archi aventi centro sugli spigoli dei fabbricati.
Nel calcolo devono essere compresi i balconi anche parzialmente chiusi, mentre sono esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di ml 1,20.
Qualora fra edifici fronteggiantisi sia interposta una strada non a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza si applicano i disposti dell'art. 9 paragrafo 3, 1° e 2° comma del D.I. 2.4.1968 n° 1044.

Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI
La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dalle presenti Norme di Attuazione.

Nessun cambiamento di destinazione d'uso potrà avvenire se non previa richiesta e autorizzazione dell'Autorità Comunale e nel rispetto delle Norme della rispettivi ambiti edificabili.
Ai sensi dell'Art. 51.1 della L.R. n°12/2005 è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice **principale** la destinazione d'uso qualificante; **complementare** la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata chiaramente nei progetti, sia d'intervento edilizio diretto che d'intervento urbanistico preventivo.

Le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico per ciascun ambito edificabile hanno significato prescrittivo ed inderogabile e non possono essere variate se non a seguito dell'approvazione di una specifica variante dello stesso strumento urbanistico.

Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti saranno ammesse solo nel caso della loro rispondenza alle Norme Tecniche attuative dello strumento urbanistico.
Le destinazioni d'uso già insediate alla data di adozione delle presenti norme risultanti non conformi a quelle delle zone in cui sono insediate, non potranno essere incrementate e saranno tollerate fino alla loro graduale trasformazione in coerenza con le Norme Tecniche attuative dello strumento urbanistico.
I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, quando riguardano superfici lorde di pavimento superiori a mq. 150 sono soggetti solamente all'obbligo di preventiva comunicazione al Comune da parte dell'interessato; tale comunicazione non è necessaria nel caso di superfici lorde inferiori o pari a mq. 150.
I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e comportanti l'esecuzione di opere edilizie, come pure l'introduzione di nuove destinazioni d'uso in aree non edificate, salvo limitazioni di zona, sono soggetti rispettivamente a **Permesso di costruire**, **Denuncia d'inizio d'attività**, in relazione al tipo d'intervento in previsione, come definito dall'art. 31 Legge n° 457/78.

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso o funzioni:

- **principale**
  quella che caratterizza ogni Ambito edificabile dello strumento urbanistico Vigente e che predomina fra gli usi e le funzioni ammesse dallo stesso strumento urbanistico per ciascun ambito;
- **complementare**
  (o compatibile, o ammessa, o secondaria, o accessoria, o eventuale, o implicita) la o le funzioni che integrano o concorrono a rendere possibile la destinazione d'uso principale, come pure la o le funzioni non rientranti nei precedenti casi che, tuttavia, non contrastano o non risultano incompatibili con la destinazione d'uso principale della zona omogenea considerata.
- **non ammessa**
  (o esclusa), la funzione esplicitamente vietata dalle Norme Tecniche attuative dello strumento urbanistico.

Nelle singole Norme degli ambiti edificabili dello strumento urbanistico vigente sono indicate esplicitamente la destinazione d'uso principale e le funzioni non ammesse.

Le Norme Tecniche attuative dello strumento urbanistico possono anche stabilire particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso applicabili solo localmente a singoli comparti o a parte di essi, o a singoli edifici ed aree, in relazione alle caratteristiche dei luoghi e della viabilità, o per effetto di esigenze specifiche che impongono l'applicazione di specifiche limitazioni o di specifiche funzioni.

In senso generale le destinazioni d'uso principali sono così catalogabili:

1 * destinazione residenzale
sono funzioni complementari della destinazione residenziale le seguenti attività:
1.1 - ricettive (alberghi, pensioni, locande, bed & breakfast, garnì), di ristorazione (mense, pizzerie, fast-food, paninoteche e simili);
1.2 - bar (vinerie, pub, birrerie, crotti);
1.3 - gelaterie, pasticcerie e simili;
1.4 - farmacie;
1.5 - attività terziarie, uffici pubblici e privati, studi professionali in genere, attività sanitarie, studi medici, laboratori d'analisi, odontotecnici, per fisioterapia e simili;
1.6 - residenze collettive, comunità religiose;

1.7 - attrezzature d'interesse generale laiche e religiose;
1.8 - attrezzature pubbliche e private d'uso pubblico compatibili con la tipologia edilizia residenziale;
1.9 - piccola attività artigianale non molesta (connessa o meno ad attività commerciale di vicinato) compresi i relativi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi, purchè insediata in edifici aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali del contesto urbano circostante;

2 * destinazione produttiva
sono funzioni complementari della destinazione produttiva le seguenti attività:
2.1 - produzione e trasformazione di beni;
2.2 - depositi coperti e scoperti compresi i connessi impianti;
2.3 - laboratori di sperimentazione scientifica, tecnologica e di prova dei materiali;
2.4 - uffici amministrativi, di progettazione, direzionali e simili;
2.5 - residenza del custode fino a 150 mc.;
2.6 - infermeria aziendale, nursery/nido aziendale;
2.7 - mense aziendali, spogliatoi, bar, locali di soggiorno per i momenti di pausa dell'attività del personale, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero dei dipendenti;
2.8 - aule per la formazione e per l'aggiornamento professionale del personale;
2.9 - foresterie fino a 300 mc.;
2.10 - esposizioni dei prodotti fino a 500 mq. di s.l.p.;
2.11 - spacci aziendali fino a 250 mq. di s.l.p.:
2.12 - cabine elettriche di trasformazione e impianti tecnologici (non comportanti rischi) funzionali all’attività produttiva;

3 * destinazione commerciale
sono funzioni complementari della destinazione commerciale le seguenti attività:
3.1 - vendita di beni in esercizi di vicinato alimentari e non;
3.2 - attività artigianali di servizio e di piccola produzione a supporto dell'attività commerciale e i connessi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi;
3.3 - medie strutture di vendita, comprese le connesse attività artigianali di servizio, i pubblici esercizi, le attività per la ristorazione, i bar e riconducibili, i depositi connessi, gli uffici amministrativi;
3.4 - grandi strutture di vendita con annesse attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività per la ristorazione, bar e riconducibili, esercizi di vicinato, depositi funzionali all’attività principale, uffici amministrativi, infermerie, servizi bancari, agenzie d'affari, laboratori di servizio (fotografici, copisteria e simili, riparazioni di apparecchiature elettroniche ecc.);
3.5 - commercio all'ingrosso;
3.6 - centri commerciali, connessi depositi coperti e scoperti;
3.7 - residenza del custode fino a 150 mq – n.1 alloggio
3.8 - formazione di cabine elettriche di trasformazione, di impianti gas, acqua potabile, fognatura, tombinatura di acque meteoriche e simili;
3.9 - distributori di carburante di vicinato;
3.10 - stazioni di distribuzione di carburanti con impianti di lavaggio e annesse cisterne funzionali all’attività ;
3.11 - officine di manutenzione degli autoveicoli e annessi servizi;
3.12 - esposizione per la vendita dei veicoli e annessi servizi;

4 * destinazione terziaria
sono funzioni complementari della destinazione terziaria le seguenti attività:
4.1 - direzionale pubblica;
4.2 - direzionale privata;
4.3 - amministrativa e gestionale (banche, assicurazioni e simili, servizi per il territorio);
4.4 - agenzie locali di amministrazioni territoriali;
4.5 - agenzie turistiche, immobiliari, autoscuole e pratiche connesse;
4.6 - cliniche, laboratori medici d'analisi, odontotecnici, riabilitativi;
4.7 - laboratori di ricerca e di sperimentazione scientifica e tecnica;

5 * destinazione agricola;

sono funzioni complementari della destinazione agricola le seguenti attività:
5.1 – produzione e trasformazione di beni connessi con le filiere zootecniche ed agroalimentari, comprese stalle, mattatoi, silos, serre, locali per la conservazione;
5.2 – depositi coperti e scoperti compresi i connessi impianti;
5.3 – attività ricettiva di agriturismo;
5.4 – esposizioni dei prodotti e spacci aziendali fino a 250 mq. di slp;
5.5 – residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti ;
5.6 – attività pascolive e di gestione del bosco connesse alla caratteristica zonale;
5.7 –taglio e stoccaggio stagionale della legna

6 * destinazione servizi pubblici e privati d'interesse generale
sono funzioni complementari della destinazione Servizi le seguenti attività:
6.1 - alloggi parcheggio a sostegno degli interventi di recupero edilizio;
6.2 - asili nido e scuole materne;
6.3 - attrezzature private d'interesse generale e pubbliche, destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'attività sportiva individuale, al tempo libero, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute e all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed ogni altra attività di interesse generale che rientrino nell'elenco degli standard urbanistici definiti dal D.I. 1444/68 e che lo estendano, rientrando nella tipologia dei Servizi d'interesse generale regolamentati dall'Art. 9 della L.R. n° 12/2005. In tutti questi casi sono ammessi anche gli spazi e i volumi destinati all'esercizio di funzioni di supporto delle destinazioni ammesse, quali i depositi, gli impianti tecnici, i servizi direzionali entro il limite del 15 % della superficie lorda di pavimento, nonchè la residenza del custode entro mq 150.
6.4 - ricoveri privati di automobili e motocicli a servizio della destinazione residenziale ai sensi delle leggi L 122/89 e LR n°12/2005, dislocati in superficie, in sottosuolo e in elevato;
6.5 - autorimesse private convenzionate;
6.6 - parcheggi pubblici di vicinato;
6.7 - parcheggi pubblici e privati in superficie, in sottosuolo e in elevato a servizio di destinazioni specifiche;
6.8 - autosilos pubblici e privati;
6.9 - biblioteche, emeroteche, cineteche e simili;
6.10 - attrezzature per la cultura (circoli, sedi di associazioni, gallerie d'arte, musei);
6.11 - attrezzature per lo sport (campi sportivi, palestre, piscine, percorsi vita);
6.12 - attrezzature per il tempo libero (sale da ballo, discoteche, cinema, teatri);
6.13 - cimiteri, forni crematori;
6.14 - spazi a verde di vicinato
6.15 - spazi e attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
6.16 - attrezzature e strutture sanitarie consolidate, ambulatori, laboratori d'analisi, case per anziani, convalescenziari, centri fisioterapici;
6.17 - strutture a carattere socio assistenziale, pubbliche e private;
6.18 - case destinate alla residenza temporanea di gruppi e associazioni, ostelli per la gioventù, case per studenti;
6.19 - ricoveri stagionali per animali domestici;
6.20 - scuole primarie, secondarie, di specializzazione post-diploma;
6.21 - spazi attrezzati per riunioni collettive, feste stagionali, luna park, attività circense;
6.22 - spazi a verde d'interesse ambientale;

7 * destinazione servizi e impianti tecnologici
sono funzioni complementari della destinazione servizi e Impianti tecnologici le seguenti attività:
7.1 - cabine elettriche di trasformazione;
7.2 - centraline di controllo della rete gas;
7.3 - centrali telefoniche;
7.4 - piazzuole ecologiche;
7.5 - impianti di sollevamento della fognatura;
7.6 - impianti di depurazione delle acque reflue;
7.7 - impianti di pompaggio dell'acquedotto e sistema a rete di distribuzione;
7.8 - vasche volano per acque meteoriche;
7.9 - vasche di sedimentazione e di laminazione di corsi d'acqua;

7.10 - opere idrauliche in genere;
7.11 - piattaforme per raccolta differenziata, isole ecologiche;
7.12 - impianti sciistici

Nell'intero territorio comunale non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
- discariche di rifiuti
- impianti d'incenerimento dei rifiuti
- industrie a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR 175/88 e successive modifiche ed integrazioni
- impianti petroliferi estrattivi, raffinerie, serbatoi e depositi di carburanti e di olii combustibili finalizzati alla raffinazione
- impianti di confezionamento di conglomerati bituminosi
- impianti chimici di base
- impianti siderurgici
- concerie
- lavorazione degli scarti della macellazione
- attività di produzione di prefabbricati edilizi pesanti
- rottamazione degli autoveicoli

Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE

Nel presente articolo sono indicate per ciascuna Zona le destinazioni d'uso non ammesse per il cui elenco si rinvìa all'Art. 17 delle presenti Norme.
Sono fatte salve le funzioni complementari espressamente citate nel predetto articolo, le destinazioni espressamente regolate dalle singole Norme di Zona e le destinazioni preesistenti alla data d'adozione della presente norma che risultino essere in contrasto con i seguenti disposti, per il cui mantenimento sono ammessi gli interventi conservativi compresi la ristrutturazione e gli incrementi di SLP regolati dall'Art. 21 a cui si rinvia.

ZONA A - non sono ammesse
le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5 e le video lotterie istantanee;
ZONA B1 - non sono ammesse
le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5, come neppure i pollai, le conigliere e simili e le video lotterie istantanee;
ZONA B2 - non sono ammesse
le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5, come neppure i pollai, le conigliere e simili e le video lotterie istantanee;
ZONA VERDE PRIVATO - non sono ammesse e le video lotterie istantanee
le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5, come neppure i pollai, le conigliere e simili;
ZONA D - non sono ammesse
le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 1 e 5 e le video lotterie istantanee;

Art. 19 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE, VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE

Il Piano dei Servizi declina gli indirizzi e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, in sintonia con gli Atti di programmazione regionale.
I contenuti di natura programmatoria del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto del quadro di riferimento costituito dalle programmazioni provinciale e regionale.
Le variazioni e le integrazioni del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata anche a garantirne la pubblicità ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005.
Solo le variazioni e le integrazioni aventi contenuti di rilevanza sovralocale dovranno essere preventivamente condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche Osservazioni alle corrispondenti

configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco in sede di espletamento della Procedura VAS del Documento di Piano o di Variazione del Piano delle Regole, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali da esprimere in sede d'approvazione definitiva del provvedimento amministrativo.

VOLUMETRIE COMPENSATIVE
Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata con i privati mirati al convenzionamento degli interessi privato e pubblico in forma di:

- esecuzione e fornitura chiavi in mano al Comune di opere d'interesse generale a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- cessione di aree al Comune ed esecuzione di opere d'urbanizzazione primaria e/o secondaria a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- fornitura alla collettività di servizi e/o prestazione di servizi d'interesse generale;
- cessione di aree al Comune per l'esecuzione di opere e/o di interventi di formazione di aree di verde di compensazione e/o di estensione della rete ecologica comunale, mirati ad obiettivi di salubrità dell'aria, di igiene ambientale e di mitigazione acustica dei luoghi contigui alle attività produttive generatrici di disturbo acustico;
- all'incremento delle volumetrie e/o SLP preesistenti negli ambiti consolidati, nei limiti stabiliti dalle presenti norme per le volumetrie perequative, a favore dei privati che non dispongono di aree da cedere al Comune per potere fruire delle volumetrie perequative;

I proprietari degli immobili aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale, comunque interessati a fruire di **integrazioni di preesistenti Superfici coperte** e/o **di preesistenti Superfici lorde di pavimento,** possono acquisire le occorrenti superfici direttamente dal Comune, cedendo gratuitamente le aree occorrenti per la formazione di interventi di verde di compensazione, in modo contestuale, quantificando dette superfici coperte e/o SLP in ragione di **1,00 mq di Sc.** e/o **di SLP = 0,10 mq. Sf.** , ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mq. Sf. = 10,0 mq. di Sc. /o di SLP..**

La Convenzione con l'A.C., regola la quantificazione delle volumetrie e/o delle superfici coperte e/o delle SLP, nonché i modi e i parametri per l'edificazione, i tempi dell'utilizzazione delle stesse e le eventuali fideiussioni di garanzia.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili fra privati e sono annotati nel Registro d'uso a cura dell'A.C..

VOLUMETRIE PEREQUATIVE
Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata degli interventi pubblici e privati mirati alla realizzazione singola o combinata di nuove sedi stradali, di allargamenti stradali localizzati, di parcheggi d'ogni tipologia (scoperti, coperti, pluripiano interrati e/o fuoriterra), di autorimesse pertinenziali di edifici del tessuto urbano consolidato che ne siano sprovvisti o che, comunque, denotino carenze di dotazione e/o fabbisogni arretrati di tali pertinenze, di sistemazioni ambientali e paesaggistiche connettibili alla fruizione pedonale e ciclabile del territorio.

In applicazione dell'ultimo comma lettera a) dell'Art. 4 della Legge 28.01.1977 n°10, i terreni privati che il Piano dei Servizi destina alla formazione di:

- nuova viabilità
- allargamenti della viabilità già esistente
- spazi pedonabili
- piste ciclabili e connesse sistemazioni ambientali, paesaggistiche e/o ecologiche
- parcheggi pubblici in soprassuolo

fruiscono di un indice fondiario che concorre a costituire per ciascun ambito, una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria dell'area oggetto d'acquisizione pubblica e/o d'utilizzo pubblico, in misura di **0,03 mc/mq** .

L'Operatore privato che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, eventualmente anche ripartiti in quote di uso pubblico, di uso privato e di tipo pertinenziale, fruirà di ulteriori volumetrie perequative quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **0,30 mc/mq.** in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente all'area oggetto d'intervento.

I Proprietari cedenti gratuitamente all'A.C. tali aree hanno la facoltà di utilizzare direttamente tali volumetrie, insediandole negli ambiti consolidati anche ad eventuale integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del **+ 15%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei ove il predetto limite si riduce al **+ 10%** ed ove la predetta volumetria è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo possibile il suo utilizzo nei casi di edifici da restaurare e da risanare conservativamente.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa corrispondente a detta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi, di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dal Sindaco o dall'Assessore delegato, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

Il Proprietario che non fosse interessato all'utilizzo diretto della volumetria perequativa ha la facoltà di cedere a Terzi tale utilizzazione, sia interamente che frazionandola in quote; in tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

E' facoltà dell'A.C. di aderire, in modo convenzionato, a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti, o coperti, di autoveicoli anche in eventuale compresenza di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, all'entità e alla qualità degli interventi, nonchè in relazione all'entità del profitto pubblico conseguibile dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

Le costruzioni disciplinate dal precedente comma e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti sono disciplinate dalle singole convenzioni, non concorrono ai computi volumetrico e del rapporto di copertura, nè sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

E' ammessa la promozione d'iniziativa comunale, nei casi di carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono liberamente commerciabili fra privati e utilizzabili anche per scopi di compensazione urbanistica ai sensi del primo comma dell'art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. .

VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione è accompagnato da impegnativa unilaterale e/o da convenzione contemplate l'utilizzazione da parte dei privati di volumetrie d'incentivazione urbanistica a condizione che le stesse siano mirate:

- al miglioramento della qualità architettonica di singoli edifici preesistenti e/o al rinnovo degli stessi
- alla promozione dell'edilizia bioclimatica ed ecocompatibile
- alla promozione del risparmio energetico
- all'adeguamento antisismico degli immobili esistenti nei Vecchi nuclei e negli ambiti consolidati

Tali interventi fruiscono del premio volumetrico gratuito in misura massima di **+15%** delle volumetrie preesistenti, attribuibile in sede di rilascio del Permesso di costruire e/o di deposito della DIA.

Art. 20 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE

Tali aree comprendono le parti del territorio che il Piano delle Regole sottrae ad ogni forma di edificazione diversa da quella destinata a parcheggio, scoperto e coperto dei veicoli, sia d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 3 del D.I. n°1.444/68, che privato d'interesse generale, ai sensi dell'art.9 della L.R. n° 12/2005.
In tutti i casi dovranno essere realizzate pavimentazioni ed opere di convogliamento e di deflusso delle acque meteoriche.
All'occorrenza dovranno essere realizzati anche parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili, fontanelle, portarifiuti nonchè adeguata illuminazione dei piazzali e delle aree di manovra.
Gli interventi attuativi d'iniziativa privata sono sottoposti a Convenzione, regolante le modalità di acquisizione dell'area, la tipologia delle opere da realizzare e del servizio d'interesse generale da espletare, nonché, regolante le assegnazioni dei posti auto privati pertinenziali ad unità abitative che ne risultino sprovviste, in applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 47 delle presenti norme, a cui si rinvia.
Le singole Convenzioni regoleranno anche l'applicazione dei dispositivi compensativi e perequativi previsti dall'Art. 21 delle presenti Norme Tecniche, a cui si rinvia.

E' facoltà dell'A.C. di aderire a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti e, o, coperti, secondo una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di stoccaggio dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni d'uso funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi mediante specificazione degli idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, all'entità degli interventi, alla qualità degli interventi e in relazione all'entità del profitto pubblico derivante dall'applicazione dei dispositivi compensativi e perequativi.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale che dovrà adeguatamente coordinarsi con gli spazi circostanti e raccordarsi con i percorsi veicolari, ciclabili e pedonali.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa privata, attuativo della Convenzione di cui al 5° comma del presente articolo, se limitato alla formazione in soprassuolo e, o, nel sottosuolo di posti auto privati, privati di uso pubblico ed, eventualmente, anche pubblici e, o di ricoveri per auto, parzialmente o totalmente interrati, e di sovrastanti parcheggi pubblici costituenti copertura piana praticabile dei ricoveri privati.

E' ammesso l'intervento convenzionato dei privati in modalità singola, con priorità riservata al proprietario dell'area, e, o, in modalità associata in consorzio di più privati.
In entrambi i casi, la Convenzione dovrà regolare gli obblighi delle Parti concernenti la manutenzione programmata degli interventi e dovrà dimensionare le quote di partecipazione alle spese di realizzazione dell'opera e di gestione condominiale delle opere, una volta realizzate.

In tutti i casi dovranno essere realizzate idonee pavimentazioni ed opere di convogliamento e di deflusso delle acque meteoriche e, all'occorrenza, anche parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili o corrispondenti impianti tecnici d'elevazione, impianti di ventilazione, d'illuminazione e antincendio, servizi igienici, sedili, fontanelle, portarifiuti nonché un'adeguata illuminazione pubblica dei piazzali e delle aree di manovra, in relazione alla dimensione ed all'importanza della funzionalità dell'intervento,

in particolare nei casi di maggiore complessità funzionale degli interventi e di significativa rilevanza nell'ottica dell'interesse generale.

Le sistemazioni esterne e l'inserimento paesaggistico ed ambientale di tali interventi dovranno mirare alla riqualificazione dei luoghi già edificati ed a costituire episodi d'architettura dell'ambiente.

Le costruzioni disciplinate dal presente articolo e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti non concorrono al computo volumetrico e non sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

L'altezza netta interna dei ricoveri per veicoli dovrà essere contenuta quanto più possibile, nel rispetto dei Nulla osta dei Vigili del Fuoco.

Gli adeguamenti della Zonizzazione vigente agli esiti di nuove Convenzioni e/o di eventuali Modifiche ed Integrazioni delle Convenzioni Vigenti, comportanti variazioni in aumento della dotazione di aree di Parcheggio, sia pubblico che Privato d'interesse generale, saranno effettuabili mediante applicazione della procedura di rettifica, in applicazione dei disposti dell'Art. 1.f.6 della L.R. n°12/2006 (Art. 25.8 quinquies L.R. n°12/2005) anziché mediante applicazione della procedura di Variante.
Tali rettifiche dovranno essere contestuali o successive all'approvazione definitiva degli Schemi di Variazione delle Convenzioni.

I terreni privati che il Piano delle Regole vincola a Standard urbanistico parcheggio pubblico ed a parcheggio privato d'interesse generale, alla formazione di nuove sedi stradali e di allargamenti stradali localizzati fruiscono di un indice fondiario di **0,30 mc/mq** che concorre a costituire per ciascun comparto una volumetria direttamente proporzionale alla superficie fondiaria del comparto stesso.

La fruizione di tale volumetria è subordinata alla stipula di una Convenzione fra il Proprietario e l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa della predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della predetta volumetria, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto standard che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Il Proprietario cedente ha la facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola, anche ad eventuale integrazione di altre volumetrie ivi preesistenti e/o, entro il limite di saturazione massimo del + 15% rispetto all'indice fondiario di zona, ad esclusione delle Zone A..

Il Proprietario ha la facoltà di cedere tale volumetria a Terzi, sia interamente che mediante frazionamento in quote; in ogni caso la Convenzione sarà volturata e frazionata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà la predetta limitazione rispetto al limite massimo di saturazione del 15% delle volumetrie preesistenti nei diversi ambiti oggetto di nuova localizzazione.

Ad integrazione dei disposti dei primi commi del presente articolo, l'Operatore che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di un ulteriore beneficio volumetrico, quantificato come prodotto della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento per l'indice fondiario di 0,30 mc/mq., per ciascun piano da realizzare.

I terreni privati che il Piano delle Regole vincola alla formazione di aree Standard V1 fruiscono di un indice fondiario di 0,015 mc./mq.

Art. 21 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Le Volumetrie compensative che discendono dall'applicazione dell'Art. 11 commi 3 e 4 della L.R. n°12/2005 nonché dal presente Piano delle Regole e le volumetrie perequative che discendono dall'applicazione dei disposti dell'**art. 19** e **20** delle presenti norme, sono utilizzabili, prioritariamente, in

applicazione di criteri orientati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale ed alla riorganizzazione ambientale degli spazi già edificati degli ambiti consolidati, che necessitino di incrementi volumetrici. ammessi dal presente articolo, a bilanciamento dell'offerta al Comune di Servizi e, o, di utilità pubblica e/o d'interesse generale, da parte dei Privati interessati alla fruizione di dette volumetrie.

In tutti i casi, i computi delle volumetrie perequative e delle volumetrie compensative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla fruizione delle stesse, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, sia delle aree che delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano dei Servizi.

Al fine di incentivare gli interventi conservativi degli edifici compresi nel Vecchio nucleo, l'utilizzo delle Volumetrie perequative e delle volumetrie compensative è ammesso solamente nei casi di interventi diretti di ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione del fabbricato con successiva ricostruzione, ed è limitata all'incremento del 10% della volumetria già insediata, computata al lordo delle superfetazioni.
I proprietari degli immobili interessati a fruire degli incrementi volumetrici compensativi possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal Comune, corrispondendo gli importi stabiliti per la loro monetizzazione, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'equivalente volumetria perequativa, in ragione di **1,00 mq = 0,3 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 3,33 mq.** .

I proprietari degli immobili residenziali ricadenti **negli ambiti consolidati diversi dal Vecchio nucleo** che siano interessati a fruire di tali incrementi volumetrici perequativi e/o compensativi, possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal Comune fino al massimo del + 15% della volumetria preesistente, corrispondendo gli importi stabiliti per la monetizzazione delle aree per parcheggio, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'occorrente volumetria perequativa e/o compensativa, in ragione di **1,00 mq = 1,00 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 1,00 mq.** .

I proprietari di immobili a destinazione diversa da quella residenziale ricadenti in **ambiti consolidati diversi dal Vecchio nucleo** che siano interessati a fruire di incrementi di superficie coperta e/o di superficie lorda di pavimento in quantità non eccedenti del + 15% del preesistente, possono acquisire dette superfici direttamente dal Comune, convenzionalmente; la Convenzione tradurrà le corrispondenti quantità sulla base del rapporto 1,0 mq. = 4,50 mc. .
I disposti del precedente comma si applicano obbligatoriamente in tutti casi di potenziamento degli impianti produttivi che discendono da Pratiche assentite dallo Sportello unico per le attività produttive, per i quali, pertanto, non sono derogabili

Al fine d'incentivare la creazione di spazi liberi nel tessuto urbano consolidato, in modo convenzionato, è ammesso il trasferimento volumetrico in altra area edificabile dell'intero volume preesistente, o di eventuali sue quote, che a cura e spese del Proprietario viene destinato alla demolizione, a fronte della cessione gratuita al Comune della corrispondente area di risulta, da utilizzare per gli scopi già disciplinati dal Piano dei Servizi e/o che saranno disciplinati dalla sua integrazione in applicazione dei disposti dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n° 12/2005 s.m.i. .
Le eventuali quote di volume non direttamente utilizzate potranno essere cedute a terzi in modo convenzionato.

L'utilizzazione delle volumetrie e delle superfici perequative e/o compensative è subordinata a Convenzione, regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie.
Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo e di ogni altra disposizione delle NTA che preveda l'Obbligo di sottoscrizione di Convenzioni attuative di Vincoli specifici.

Nel caso che le volumetrie e le superfici perequative e/o compensative siano richieste contestualmente al Permesso di costruire o alla DIA, la monetizzazione si tradurrà in un atto autorizzatorio alla loro realizzazione, notificato contestualmente all'avviso di rilascio del permesso di costruire o alla lettera di imputazione degli oneri, nel caso della DIA.

Le volumetrie e le superfici perequative e/o compensative assegnate dovranno essere ratificate con delibera di Giunta che apporterà aggiornamenti periodici alle tabelle allegate al Piano dei servizi sul soddisfacimento degli standards e nel Registro d'uso.

Sull'intero territorio comunale, nei casi di cessione gratuita di aree destinate alla formazione di allargamenti stradali localizzati e di tratti di nuova viabilità, è facoltà dei proprietari di tali aree, di accettare a proprio favore l'assegnazione da parte del Comune di volumetria perequativa da utilizzare nei modi indicati nei precedenti commi in ragione di **1,0 mc = 3,33 mq** di area ceduta, o, reciprocamente, in ragione di. **1,00 mq**. di area ceduta **= 0,3 mc** di volumetria perequativa.

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nella Zonizzazione in scala 1:2000 di determinati comparti da sottoporre a Vincolo Specifico, ossia a regolamentazione specifica mirata alla loro utilizzazione edificatoria convenzionata, a fronte di un'offerta perequativa di Servizi e/o di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche **Istanze al Sindaco** entro la data del **31 Marzo di ciascun anno**, per consentire all'A.C. di valutare la coerenza programmatoria ed urbanistica di ciascuna Istanza, in tempo utile, per potere adeguatamente integrare il Piano dei Servizi in coerenza con il Programma triennale delle opere pubbliche, mediante accoglimento delle Istanze condivisibili.
I comparti oggetto di Istanza di regolamentazione specifica, mediante Vincolo Specifico, di cui al comma precedente, potranno interessare sia ambiti consolidati già edificati che lotti liberi del tessuto urbano consolidato.

I valori unitari delle Volumetrie perequative, e delle Volumetrie compensative, come pure i valori unitari delle Superfici lorde di pavimento rispettivamente, perequative e compensative, come pure i valori unitari di monetizzazione delle aree standard e/o delle aree servizi, saranno determinati ed aggiornati annualmente, entro la data del **31 Marzo**, con specifiche deliberazioni del Consiglio comunale, tenendo conto degli aggiornamenti periodici dei valori di soprassuolo stabiliti annualmente dalla Commissione espropri provinciale.

Art. 22 - VINCOLO SPECIFICO
E' un insieme di disposizioni dettagliate che consente di realizzare, in modo convenzionato, la migliore utilizzazione urbanistica di un bene immobile privato e/o pubblico, sia esso un'area, un impianto o un fabbricato, stabilita per finalità urbanistiche di interesse pubblico e d'interesse generale, in modo bilanciato con l'interesse privato.
Si distinguono due tipi di Vincolo specifico:

- i vincoli specifici previgenti alla data di adozione delle presenti norme, a cui si applicano i disposti dell'articolo 48 a cui si rinvia;

- i nuovi vincoli specifici introdotti con l'adozione delle presenti norme, a cui si applicano i disposti dell'articolo 49 a cui si rinvia;

L'esistenza di un nuovo vincolo specifico è evidenziata nella Zonizzazione in scala 1:2000 da apposita perimetrazione e dal simbolo **VS** riportato anche nella Legenda, mentre il contenuto del nuovo vincolo specifico è esplicitato nell'articolo delle NTA sopra richiamato.
Pertanto il Piano delle Regole può stabilire per un'area vincolata in modo specifico, eventuali destinazioni d'uso aggiuntive rispetto a quelle stabilite per la Zona d'appartenenza, nonchè particolari indici o limitazioni o condizioni da rispettare o requisiti da conseguire con l'attuazione dell'intervento edilizio ammesso.
Le prescrizioni dei Vincoli specifici devono essere riportate in forma sintetica nei singoli Permessi di costruire e nelle DIA e l'attuazione delle corrispondenti previsioni deve essere programmata dal Piano dei Servizi, mediante specifica annotazione nel Registro d'uso anche ai fini dell'applicazione convenzionata dei disposti dell'Art. 21 relativo all'utilizzazione delle volumetrie perequative e d'incentivazione urbanistica.

In tutti i casi, gli Schemi di convenzione ed i corrispondenti computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, su base documentale costituita da schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, documentanti la consistenza delle volumetrie preesistenti destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmabili dal Piano dei Servizi.
Gli Schemi di convenzione ed i relativi allegati grafici, dopo d'essere stati protocollati e d'essere divenuti definitivi, in quanto già sottoscritti dal Privato proponente, dovranno essere approvati dalla Giunta comunale e, successivamente, tradotti in atto registrato, nonché annotati in modo sintetico nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine della programmazione delle corrispondenti attuazioni.
Nei casi più elementari, la Convenzione può essere sostituita da un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il sottoscrittore a conseguire i requisiti stabiliti dal Vincolo specifico.

I Vincoli specifici decadono automaticamente e le corrispondenti previsioni si annullano a tutti gli effetti, se risulta essere trascorso inutilmente il quinquennio della loro vigenza; in presenza di oggettive circostanze attendibilmente motivabili, possono essere prorogati una sola volta di un ulteriore quinquennio, solamente se i lavori di essi attuativi hanno concreto inizio entro il compimento del quinto anno della loro vigenza.

Nel corso della loro vigenza, in modo motivato, i Vincoli specifici possono essere perfezionati mediante integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.i. .
Tutti i Vincoli Specifici sono trascritti nel Registro d'uso del Piano dei Servizi al fine di programmarne e di verificarne l'attuazione.

Nei casi di Vincoli specifici contemplanti variazioni di destinazione d'uso e/o incremento di fabbisogno di standard si applicano le seguenti dotazioni pro capite:
18,00 mq / Abitante per le destinazioni residenziali e riconducibili
10 % della SLP per le destinazioni produttive
100 % della superficie destinata alla vendita per esercizi di vicinato

Equivalgono ai Vincoli Specifici le disposizioni specifiche dettagliatamente espresse nelle singole norme di Zona individuate nella Zonizzazione e nella relativa legenda dal simbolo **NZ** e richiamate nel paragrafo note di ciascun articolo.

Art. 23 - ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO E PIANI FUORI TERRA

L'altezza massima di un fabbricato dipende direttamente dal numero dei piani ammesso dalle norme della zona in cui ricade il previsto intervento edilizio.

L'altezza di ogni fronte del fabbricato, a sua volta, si misura come media fra il maggiore ed il minore dislivello rilevabile agli estremi della fronte, o di sue parti, fra il punto più elevato riferito all'attacco della gronda e il punto più basso del terreno naturale (o del terreno sistemato qualora più basso di quello naturale, o del marciapiede, o della strada, se più bassi ed esistenti).

Il numero dei piani interamente fuori terra si conta sul prospetto più alto dell'edificio.

Il piano terreno rientra comunque nel computo anche se risulta parzialmente o prevalentemente interrato, indipendentemente della sua parziale o totale destinazione a vani accessori.

Art. 24 - VANO O LOCALE E VANI SOTTOTETTO

S'intende per vano o locale lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti in muratura, in legno, in vetro o in altri materiali, anche se qualcuna non raggiunge il soffitto; la parete, anche se interrotta da notevole apertura, deve considerarsi divisoria fra i due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio essere parte integrante dell'altro.
I vani o locali, compresi quelli sottotetto, si distinguono nei due tipi seguenti :

- ABITABILI: sono quelli che, possedendo i requisiti per l'abitabilità, sono destinati alla permanenza e allo svolgimento della vita familiare, sociale e lavorativa delle persone;
- NON ABITABILI O ACCESSORI: sono quelli che, non potendo venire considerati abitabili, in quanto destinati a svolgere funzioni e servizi specifici, integrativi e complementari all'abitabilità di altri vani, sono compresi nelle abitazioni e ne fanno parte integrante. La permanenza delle persone nei vani accessori è limitata al tempo strettamente necessario alla fruizione del servizio offerto dal vano.

Sono abitabili i vani sottotetto che posseggono i requisiti dei locali abitabili indicati dalle presenti Norme; le loro superfici utili e i loro volumi vanno computati nel calcolo della Superficie utile e del Volume dell'edificio, unitamente al numero dei piani ammessi dalle Norme di Zona, solo se preesistenti alla data del 19.07.1996 di pubblicazione sul B.U.R.L. della L.R. n° 15/96.

Non sono abitabili i sottotetti aventi altezza media inferiore a ml 1,80 riferiti sotto trave o all'assito nei casi d'assenza delle travi.

Detti vani devono essere illuminati con lucernari, aventi dimensione massima di mq 0,4, nella misura di un lucernario per ogni 20 mq di pavimento.

In ogni caso i vani sottotetto aventi altezza superiore o uguale al limite medio di ml 1,80, saranno considerati abitabili ai fini del calcolo della Superficie utile (Su) e del Volume (V), anche qualora il progetto ne indichi destinazioni accessorie.

Art. 25 - FABBRICATI ACCESSORI, TETTOIE, PERGOLATI E SISTEMAZIONI A GIARDINO

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale ecc.; essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato principale esistente, fatti salvi i disposti della Legge n° 122/99.

Tutti tali fabbricati non sono da computare volumetricamente, se hanno superficie coperta inferiore o pari a 25,00 mq., se dispongono di altezza media interna non superiore a metri 2,40 all'intradosso nei casi di copertura piana e per le coperture a falde inclinate di altezza minima di 2,00 ml alla gronda e massima al colmo non superiore a metri 2,80 con riferimento al profilo naturale del terreno o al terreno sistemato, se più basso di quello naturale.

Tutti i fabbricati accessori sia se preesistenti che di nuova edificazione dovranno risultare inseriti nel Catasto dei Fabbricati.

In tutti i casi è prescritta la convenzione fra confinanti qualora le distanze dai confini risultino essere inferiori a metri 5,00.

Non è consentito lo stazionamento di caravans, bungalows o simili in lotti isolati sprovvisti di fabbricato principale, o, comunque, in lotti che non risultino essere collegati funzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 26 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE, DALLE SORGENTI E INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI ESISTENTI RICADENTI IN TUTTO O IN PARTE IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, ECC.

La fascia di rispetto stradale è la superficie adiacente al ciglio stradale su cui non è consentita l'edificazione ai sensi del D.I. 1.4.1968 n°1404; vi sono ammesse, però, 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. .

Detta superficie concorre nel computo del volume edificabile e della superficie copribile nei casi di contiguità con Zone edificabili residenziali e produttive, in applicazione dei rispettivi indici di zona.

La fascia di rispetto fluviale è la superficie adiacente al ciglio dei corsi d'acqua ed è regolata dal Regolamento comunale di Polizia idraulica a cui si rinvia.

La fascia di rispetto cimiteriale è la superficie adiacente ai Cimiteri ed è dimensionata dalla locale ASL – Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Le porzioni di proprietà privata esterne alle recinzioni, nei tratti compresi fra le recinzioni e i cigli stradali, sono soggette a servitù per uso pubblico, sia per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione in soprassuolo come pure in sottosuolo, che per consentire la realizzazione di interventi di

piantumazione e di estensione della rete ecologica a cura dell'A.C. o a cura di Privati convenzionati con l'A.C.

In particolare, la Zonizzazione del Piano delle Regole individua i perimetri delle aree di salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi e dei serbatoi dell'acquedotto comunale a cui si applicano le limitazioni che discendono dal Regolamento Locale d'Igiene e s'impongono le autorizzazioni del Servizio locale d'igiene pubblica.

Per gli edifici preesistenti che ricadono in tutto o in parte in zone in edificabili per vincoli di rispetto di qualunque tipo, saranno consentite solamente opere finalizzate al mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione dello strumento urbanistico di ordinaria e di straordinaria manutenzione, di restauro, di consolidamento, nel rispetto delle vigenti norme, regionali e statali, in materia e alle seguenti condizioni:

- non saranno ammessi incrementi di volume;
- dovranno essere eliminate le superfetazioni aggiunte, ossia tutte quelle parti del fabbricato esistente che si sono sovrapposte al disegno architettonico originario e che risultino incoerenti col medesimo, o che, in assenza di un disegno architettonico originario, costituiscano un elemento di disturbo dell'ambiente e, o, di incoerenza architettonica;
- dovranno essere adeguatamente sistemate le fronti poste in fregio alle strade.
- è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni.

Art. 27 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE

Considerata la prevalente inadeguatezza del calibro delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico nonchè di quelle private di uso pubblico, al fine di provvedere al loro futuro adeguamento, mediante la realizzazione di allargamenti e di altre opere di sistemazione (quali gli incroci, i triangoli di visuale libera, le aree di parcheggio ecc.), a ciascuna strada esistente viene attribuito uno specifico calibro da ripartire, simmetricamente, rispetto all'asse stradale attuale, secondo la classificazione seguente:

ml. 10,50 - Strade Provinciali per:

Pusiano, Suello (ex SS 639)
Annone Brianza, Oggiono (SP 47)
Bosisio Parini e Rogeno (SP 49)

ripartiti: 8,50 ml di asfaltatura e 1,00 ml di banchina per ciascun ciglio.
Nel caso di formazione di marciapiedi a lato della strada provinciale, questi non potranno avere larghezza inferiore a ml 1,50 e potranno utilizzare lo spazio destinato alle predette banchine laterali. In tal caso dovrà essere posta ogni cura per favorire lo smaltimento della acque meteoriche.
Nei tratti di strada provinciale attraversanti il centro abitato e le aree costituenti gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico all'interno del predetto calibro, dovrà essere delimitata e protetta, con apposita segnaletica orizzontale e verticale, una pista ciclabile per ogni senso di marcia, di larghezza non inferiore a 1,00 ml.

ml. 6,00 - le rimanenti strade comunali o private di uso pubblico, già esistenti e/o di nuova previsione, fatti salvi i minori calibri esistenti;
ml. 4,00 - le strade private a fondo cieco;
ml. 3,00 - tutte le mulattiere e le strade interpoderali segnate nella mappa catastale;
ml. 1,50 - tutti i sentieri di fatto esistenti sul territorio comunale.

E' compito delle Amministrazioni Comunale e Provinciale, in base alle rispettive competenze, in esecuzione di progetti regolarmente approvati, di procedere alla realizzazione di opere di sistemazione stradale all'interno delle porzioni comprese nell'indicato calibro virtuale, appartenenti a lotti contigui alle strade pubbliche esistenti, nonchè all'interno delle relative fasce di rispetto.
Le singole norme di zona stabiliscono i distacchi degli edifici dai cigli delle strade.
Nel caso che la larghezza reale delle strade provinciali e intercomunali, in talune posizioni del loro tracciato, risulti essere inferiore al calibro virtuale sopra descritto, i distacchi stabiliti dalle norme di zona,

aumentati della metà del corrispondente calibro virtuale, si applicheranno dall'asse stradale, salva ogni differente indicazione degli uffici tecnici preposti, ai fini della salvaguardia di futuri differenti allineamenti.
In assenza di specifiche previsioni nella Zonizzazione di formazione di nuovi tracciati stradali, le prescrizioni del precedente comma valgono anche per i distacchi da applicare alle mulattiere ed ai sentieri rappresentati in mappa, con la limitazione a metà della misura dei distacchi stabiliti dalle norme di zona per ciascun ciglio, nel caso delle mulattiere e la limitazione ad un quarto, nel caso dei sentieri, fatti salvi gli allineamenti preesistenti.
In ogni caso sono fatti salvi gli interventi conservativi di fabbricati d'epoca precedente all'anno 1920 in tutto o in parte ricadenti entro i limiti dei distacchi sopra indicati.
Per gli **allargamenti stradali localizzati** e per i **nuovi tracciati stradali**, sia pubblici che privati di uso pubblico **previsti e rappresentati nella Zonizzazione in scala 1:2000 con appositi simboli**, fatta salva anche la realizzazione di marciapiedi nelle posizioni richiedenti maggiore sicurezza, si applica il calibro di metri 6,00 previsto per le Strade comunali e l'arretramento per ciascun lato di ml. 8,00 dall'asse che sarà definitivamente stabilito dal progetto esecutivo; la loro realizzazione è subordinata a Convenzione in applicazione dei disposti perequativi e/o compensativi degli articoli 20 e 21 delle peresenti norme a cui si rinvia.
La realizzazione di nuovi tracciati stradali non potrà comportare l'abbattimento di filari alberati.
Nel caso di formazione di nuova viabilità a fondo cieco, dovrà essere realizzata, nella posizione terminale, anche una rotatoria per l'inversione di marcia avente diametro esterno non inferiore a metri 18,00.
Le superfici interessate dagli arretramenti concorrono al computo volumetrico in base alle norme di zona.
Gli adeguamenti della Zonizzazione agli esiti della progettazione esecutiva e della relativa attuazione, sia degli allargamenti stradali che delle nuove strade previste dalla Zonizzazione stessa, saranno effettuabili con applicazione della procedura di rettifica, ai sensi dei disposti dell'Art. 1.f.6 della L.R. n°12/2006 (Art. 25.8 quinquies L.R. n°12/2005) anziché con applicazione della procedura di Variante.
Tali rettifiche dovranno essere successive alla sottoscrizione del Verbale di collaudo delle opere realizzate in attuazione delle Convenzioni.

Art. 28 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE, DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

E' vietato realizzare nuovi passi carrai e/o nuovi innesti stradali su strade pubbliche, di strade pubbliche, private e private di uso pubblico, nei seguenti casi:
- in corrispondenza di incroci e di curve della strada pubblica ;
- in contropendenza rispetto alla strada pubblica ;
- obliquamente rispetto all'asse della strada pubblica.

E' prescritta la realizzazione d'innesti o d'accessi stradali o di passi carrai, aventi asse ortogonale rispetto a quello della strada pubblica, anche nel caso che quest'ultima possegga pendenza più o meno rilevante, previa formazione di un apposito spazio da destinare al raccordo delle diverse pendenze, avente lunghezza non inferiore a ml 3,00 .
Dovranno essere risolti con attenta cura la raccolta, il deflusso e lo smaltimento delle acque meteoriche.
Le eventuali recinzioni dovranno essere convenientemente arretrate rispetto ai cigli stradali e del raccordo e risvoltate a 45 gradi, al fine di permettere la realizzazione del triangolo di visibilità prescritta dall'art. 5 del D.I. 1.4.1968.
I cancelli dei passi carrai dovranno essere arretrati non meno di ml 3,00 dal ciglio stradale o dai nuovi allineamenti previsti dallo strumento urbanistico e dovranno avere larghezza non inferiore a ml 3,00.
E' facoltà dell'A.C. di invitare i Privati ad adeguare i passi carrai e/o gli accessi stradali esistenti in base a specifici criteri discendenti dalle suindicate Norme; in caso di loro inadempienza, è facoltà del Sindaco di disporre l'esecuzione d'ufficio delle opere, con diritto di rivalsa.
E' anche facoltà dell'A.C. di predisporre la realizzazione di sistemazioni viarie che comportino adeguamento dei passi carrai e degli innesti esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, mediante la redazione di Piani Tecnici d'area, di Studi di fattibilità o di progetti esecutivi da approvarsi con le procedure di legge da parte della Giunta comunale.
Non concorrono al computo volumetrico e non sono sottoposti al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati le opere murarie connesse alla formazione degli accessi pedonali e veicolari, quali le rampe, i muri di sostegno, i pilastri, le passerelle, le nicchie e gli spazi di risulta che derivino dalla formazione di percorsi d'accesso agli spazi pubblici e privati da adibire al ricovero degli autoveicoli.

Art. 29 - DISTACCO DEI FABBRICATI DAI CIGLI STRADALI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Al fine di permettere la futura realizzazione di opere di sistemazione stradale (quali gli allargamenti, la formazione di aree per il parcheggio, la correzione dei raggi di curvatura, il miglioramento del cono di visuale libera, le murature di sostegno, le canalette, le caditoie, le tombinature, i raccordi stradali ecc.), in ciascuna zona omogenea è prevista e prescritta la misura dell'arretramento dal ciglio stradale esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico o distacco, che dovrà essere rispettato dai nuovi interventi edilizi.
Nel caso di allineamenti non uniformi dei cigli stradali esistenti, si applicano i disposti dell'Art. 27 relativi al calibro stradale con impostazione riferita alla mezzeria della strada.
Solo nel caso di interventi relativi ad edifici già esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, escluse però le demolizioni con successiva riedificazione, ricadenti di fatto nelle fasce di rispetto stradale individuate dal distacco prescritto per la zona omogenea (e pertanto di fatto trovantisi a distanza dal ciglio stradale inferiore al prescritto distacco), sono ammessi il mantenimento del distacco esistente, per quanto praticamente possibile, sempre che ciò si accordi con il progetto d'iniziativa pubblica relativo ad un intervento di sistemazione stradale da approvarsi nei modi di Legge.
In tale caso, sarà cura dell'A.C. di adottare adeguati accorgimenti atti a tutelare l'incolumità dei pedoni dalle insidie del traffico veicolare, quali la formazione di marciapiedi, di parapetti, di scale, di scivoli, di rampe, di nicchie, oltre che di ricorrere alla segnaletica stradale, in particolare in presenza di strettoie, di attraversamenti pedonali, di nuclei abitati o di case sparse, di uscite di veicoli, nonchè di provvedere ad una adeguata illuminazione pubblica del luogo.
Tutte le recinzioni esistenti, alla data di adozione dello strumento urbanistico, entro la fascia di ml 5,00 dal ciglio stradale, esistente pure alla medesima data, possono venire rimosse e ricostruite con equivalenti caratteristiche da parte dell'A.C. a sua cura e spese, al fine di realizzare qualsivoglia opera di sistemazione stradale.
Per le distanze fra le pareti finestrate dei fabbricati si applicano i disposti dell'art. 9 del D.I. 1444/68.

Art. 30 - RECINZIONI

In tutto il territorio comunale è vietata l'elevazione di muri di cinta con altezza superiore a ml 0,50.
Nel caso fossero necessarie recinzioni di maggior altezza, è ammesso l'uso combinato di detti muri con recinzioni trasparenti, fino all'altezza massima di ml 2,00.
E' vietato l'uso di fili spinati.
E' ammesso l'uso delle reti metalliche soltanto in abbinamento a siepi e a sistemazioni a verde.

Nel caso di terreni in pendenza, sono ammesse le sistemazioni ambientali comportanti anche la formazione di muri di sostegno nel limite di metri 2,00 fuori terra; in tal caso è altresì ammessa la formazione coordinata di muri di sostegno e di cordoli per recinzione, con sovrastante inferriata o rete metallica metallica, entro il limite cumulativo di altezza di metri 3,50 pari, rispettivamente a: (2,00+1,50) metri.

Le recinzioni nuove o da rinnovare, ubicate in fregio a strade e a spazi pubblici, devono essere realizzate con arretramento non inferiore a ml. 1,50 dai cigli stradali esistenti o dai nuovi allineamenti di, eventualmente stabiliti da specifici Studi di fattibilità d'iniziativa pubblica. Le recinzioni adiacenti ad incroci stradali, a passi carrai ed a spazi di sosta o parcheggi, dovranno possedere forme e dimensioni tali da non ostacolare la visibilità e le manovre d'inserimento dei veicoli sulla sede stradale; a tal fine, dovranno altresì essere risvoltate obliquamente di 45 gradi rispetto all'asse stradale e del passo carraio.
Le recinzioni potranno essere rimosse a cura e spese del Comune ogni volta che lo richieda la realizzazione di opere pubbliche quali gli allargamenti stradali, i marciapiedi, le canalizzazioni ed ogni opera di urbanizzazione occorrente.
Per la formazione di nuove recinzioni si adotteranno gli arretramenti prescritti senza tenere conto di quelli preesistenti eventualmente diversi; questi ultimi potranno, anche, venire conservati ed essere sottoposti solamente ad opere di ordinaria manutenzione fino a quando non venga diversamente stabilito da specifici Progetti pubblici o Privati convenzionati.

Nel caso di rimozioni, di modifiche o di ampliamenti di recinzioni preesistenti, eseguiti in concomitanza con la realizzazione di opere pubbliche anche se non gestite direttamente dal Comune, quali gli interventi dei servizi telefonici, elettrici, del metano, della viabilità provinciale e riconducibili, dovranno essere adottati i nuovi allineamenti previsti dallo strumento urbanistico.
Sono considerate recinzioni sia le siepi che le palizzate o le steccionate in legno.
Le porzioni di proprietà privata esterne alle recinzioni, nei tratti compresi fra le recinzioni e i cigli stradali, sono soggette a servitù per uso pubblico, sia per consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione in soprassuolo come pure in sottosuolo, che, quando possibile, per consentire la realizzazione di interventi di piantumazione e di estensione della rete ecologica a cura dell'A.C. o a cura di Privati convenzionati con l'A.C.

Art. 31 - MARCIAPIEDI
I Proprietari dei lotti situati in fregio alle strade pubbliche o di uso pubblico, sono tenuti a cedere o, comunque, a mettere a disposizione a tempo indeterminato mediante specifico Atto unilaterale d'obbligo da registrare, le aree occorrenti alla formazione dei marciapiedi, ogni volta che la loro realizzazione sia prevista da un progetto d'iniziativa comunale o venga prescritta al momento del rilascio del titolo abilitativo.
La larghezza minima dei marciapiedi non potrà essere inferiore a ml 1,50.

Art. 32 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO
E' la superficie che dev'essere destinata, all'interno della proprietà privata, al ricovero coperto o scoperto degli autoveicoli in misura di mq 10 ogni 100 mc di nuova costruzione prevista o di costruzione esistente da sottoporre a trasformazione e ristrutturazione edilizia, computata al netto delle aree occorrenti per le manovre; il singolo posto auto non deve avere dimensioni inferiori a 2,50 ml x 5,00 ml.
La verifica dei posti auto dei comparti a destinazione produttiva, artigianale ed industriale, è estesa all'intero comparto anche nei casi di semplice ampliamento di opifici preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

Art. 33 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO
Al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, sia residenziali, che produttivi o d'altro tipo, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima non soggetto a pericolosi squilibri ed a criticità, per ogni nuova edificazione deve essere garantita la quota minima del 25% del lotto edificabile da dedicare all'impianto di un equipaggiamento arboreo ed arbustivo costituito da essenze autoctone.
In funzione delle scelte progettuali, saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree ed arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o se visibili dalla viabilità pubblica.
L'intestatario della pratica edilizia oggetto dell'intervento dovrà sottoscrivere l'impegno alla conservazione e manutenzione dei suddetti equipaggiamenti di verde privato, nonché l'impegno a chiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo cinque anni dall'impianto delle essenze arboree ed arbustive.
Nel caso di nuovi insediamenti produttivi e di interventi di potenziamento di preesistenti insediamenti produttivi, è prescritta la costituzione di quinte arboree perimetrali da insediare internamente al il lotto oggetto d'intervento, ad integrazione delle fasce di **Aree verdi di connessione e di supporto alla rete ecologica** di cui all'Art. 55 a cui si rinvia.

Negli eventuali casi di effettiva indisponibilità di aree e/o di limitatezza degli spazi mantenuti liberi da impermeabilizzazioni o, comunque, di spazi in grado di garantire la percolazione diretta in falda delle acque meteoriche, continuano ad applicarsi i precedenti disposti nei limiti del possibile ed, a integrazione dell'equipaggiamento di verde privato insediabile nel lotto, è ammesso l'insediamento convenzionato delle quote residue di impianto arboreo ed arbustivo, entro aree e/o spazi che saranno individuati dall'Ufficio tecnico comunale in coerenza con la programmazione del Piano dei Servizi in tema di Verde di connessione e di integrazione della rete ecologica.

Art. 34 - NUOVE AUTORIMESSE PRIVATE PROSPETTANTI STRADE PUBBLICHE E PREESISTENTI BOX PREFABBRICATI

Le porte di accesso delle nuove costruzioni destinate al ricovero dei veicoli prospettanti le strade pubbliche, siano esse box singoli o multipli o autorimesse private o di uso pubblico, devono distare dalle strade pubbliche almeno ml. 1,50 e dovranno essere dotate di adeguate caditoie per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane.
Le eventuali recinzioni circostanti dovranno risultare trasparenti ed essere coordinate in modo che risultino facilitate e garantite la visuale libera e la sicurezza del traffico.
Le eventuali rampe inclinate dovranno risultare perpendicolari alla strada pubblica e dovranno essere ad essa raccordata da tratti ad essa complanari di lunghezza non inferiore a ml. 3,00 .
L'altezza netta interna dei box e delle autorimesse non deve essere superiore a ml 2,40, fatte salve le diverse norme prescritte dai Vigili del Fuoco per le autorimesse.

Non è consentita la realizzazione di box prefabbricati da adibire al ricovero degli autoveicoli nè la posa in opera di baracche, di contenitori e di strutture provvisorie comunque adibibili, sia in terreni isolati che a servizio di fabbricati preesistenti.
I manufatti di tale tipo che alla data di adozione delle presenti norme risultino essere già insediati nel territorio comunale, dovranno essere rimossi entro il rilascio della prima autorizzazione ad edificare e, in ogni caso, entro e non oltre trenta giorni dalla data di intimazione del Sindaco.

Art. 35 - STALLE, PORCILAIE, CONIGLIERE, OVILI E POLLAI PREESISTENTI RICADENTI DI FATTO IN ZONE RESIDENZIALI, IMMONDEZZAI

E' ammesso il mantenimento delle stalle già autorizzate, delle porcilaie, delle conigliere, degli ovili e dei pollai e simili, ricadenti di fatto nelle zone destinate all'insediamento residenziale, purchè la loro ubicazione, le loro caratteristiche costruttive e la loro distanza dagli edifici circostanti non costituiscano pregiudizio o limitazione all'abitabilità della zona per motivi igienici, di decoro e di pubblica quiete; nei casi di criticità è prescritto l'acquisizione del parere dell'ASL.
E' pure facoltà dell'A.C. di prescrivere ai privati proprietari l'adozione di particolari accorgimenti, dispositivi e/o modifiche al fine di adeguare tali strutture preesistenti alle prescrizioni di legge in materia sanitaria o di migliorarne il decoro.

Tutti i nuovi interventi edilizi sono tenuti a realizzare un apposito manufatto di deposito e di conservazione temporanea dei rifiuti domestici da utilizzarsi come immondezzaio.
Ove lo richiedessero motivi di igiene, è facoltà dell'A.C. di prescrivere ad ogni edificio esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico, la realizzazione dell'immondezzaio, anche in assenza di richiesta d'intervento edilizio da parte dei Privati proprietari.

Art. 36 - NUOVE ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE ED ATTIVITA'ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE GIA' ESISTENTI, NON RICADENTI IN ZONE ARTIGIANALI

Nelle Zone residenziali è consentita l'introduzione di nuove attività artigianali, commerciali e di deposito, purchè le stesse risultino essere di supporto e di servizio alla residenza ed al turismo e non nocive.
Le singole norme di zona stabiliscono specifiche prescrizioni a favore degli interventi di conservazione e di ampliamento delle preesistenti attività artigianali, commerciali e terziarie ricadenti nelle zone residenziali.
Le attività artigianali, commerciali e terziarie preesistenti ma non ricadenti in zone produttive, possono essere oggetto solamente di interventi edilizi di potenziamento del ciclo produttivo, di adeguamento igienico, tecnologico e normativo, comportanti l'incremento del rapporto di copertura entro il limite del 70 % della superficie fondiaria di riferimento.

Art. 37 - IMPIANTI, ATTREZZATURE ED OPERE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE REALIZZATE E GESTITE DA ENTI TERRITORIALMENTE COMPETENTI

Per gli impianti di trasformazione, di trasporto e di distribuzione dell'energia elettrica, del petrolio, del gas

metano o GPL, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi, come per ogni altro tipo di servizio pubblico o d'interesse generale gestito da Enti territorialmente competenti ai sensi delle leggi vigenti, sulle presenti Norme Tecniche d'attuazione prevalgono le specifiche norme di Legge vigenti in materia.
Pertanto i predetti impianti sono da considerare a tutti gli effetti come delle opere di Urbanizzazione primaria.
La realizzazione dei predetti impianti è soggetta a Permesso di costruire gratuito salvo che per gli elettrodotti inferiori a 150.000 volts per i quali non è prescritto il Permesso di costruire.
I Privati che intendano edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti a interpellare preventivamente i singoli Enti competenti.
Gli Enti che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, nel caso di formazione di nuove reti e di ristrutturazione di quelle esistenti, devono provvedere all'interramento delle medesime, avendo cura, preventivamente, di coordinare e di concordare con l'A.C. le previsioni di attraversamento delle strade e degli spazi pubblici o degli spazi privati di uso pubblico.
Gli Enti che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, hanno altresì l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie, una volta ultimati i lavori, o di sistemare comunque l'ambiente, sentito il Comune. Tale obbligo non si esaurisce con il completamento dell'esecuzione delle opere, ma prosegue per un periodo massimo di anni 10 successivi all'ultimazione dei lavori, mediante la realizzazione di manutenzioni straordinarie delle stesse opere.
L'Amministrazione Comunale ha la facoltà d'imporre l'esecuzione d'ufficio delle predette opere di ripristino o di sistemazione, comprese le relative manutenzioni; può altresì provvedere direttamente all'esecuzione di tali sistemazioni, sostitutivamente, con addebito delle spese ai predetti Enti gestori, in caso di loro inadempienza grave.
In particolare, per quanto riguarda gli elettrodotti, si applicano i seguenti disposti:
- sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati Permessi di costruire che contrastino con le Norme vigenti in materia;
- si devono rispettare le seguenti minime distanze di prima approssimazione per ciascuna parte dell'elettrodotto, misurate dall'asse della linea elettrica e proiettate sui terreni ad essa sottostanti:
* 20,00 ml per linee da 380 a 220 KVolts;
* 15,00 ml per linee da 130 KVolts .
Il rilascio del Permesso di costruire le cabine di trasformazione dell'energia elettrica è regolamentato dalle seguenti disposizioni:
* il volume, la superficie coperta e l'altezza delle cabine non sono soggetti a limitazioni;
* le cabine possono essere realizzate in aderenza ai confini di proprietà, in deroga alle distanze minime prescritte dalle N.T.A. e, eventualmente, anche internamente alle fasce di rispetto stradale, ai sensi della Circ. Min. LL.PP. n° 5.980 del 30.12.1970 e successive modifiche ed integrazioni;
* le eventuali costruzioni attigue alle cabine rispettano le Norme di zona.
Per le reti elettriche previste dai Piani di lottizzazione, si applicano i disposti della Circ. Min. LL.PP. DGU n° 227 del 13.01.1970 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il Lottizzante è tenuto a fornire al Sindaco una dichiarazione dell'Ente gestore della rete che attesti l'avvenuto accordo relativamente alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.
La realizzazione di linee elettriche su sostegni fuori terra esula dalla disciplina urbanistica e non è soggetta a Permesso di costruire.

Sulle aree sottoposte a vincolo d'elettrodotto ad alta tensione non verranno rilasciati Permessi di costruire che contrastino con le norme vigenti in materia e, in particolare, con il D.M. Ambiente e tutela del territorio e del mare del 29.05.2008 pubblicato sulla G.U. del 05.07.2008 che fissa le seguenti distanze di prima approssimazione (Dpa) di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti prolungati tempi di permanenza delle persone, per cui dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di **3 microtesla** previsto per il valore di induzione magnetica:

* per linee ad alta tensione fino a 132 kV:
  distanza maggiore a 10,00 ml. dal conduttore più esterno della linea;
* per linee ad alta tensione da 132 kV fino a 220 kV:
  distanza maggiore a 18,00 ml. dal conduttore più esterno della linea;
* per linee ad alta tensione da 220 kV fino a 380 kV:
  distanza maggiore a 28,00 ml. dal conduttore più esterno della linea.

**Art. 38 - RETICOLI IDRICI PRINCIPALE E MINORE,
ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO**

La Zonizzazione in scala 1:2.000, mediante la rappresentazione dell'insieme delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua censiti, recepisce gli esiti degli studi di definizione del reticolo idrografico del territorio comunale, appositamente espletati su incarico dell'Amministrazione comunale, che hanno acquisito il parere favorevole della Regione Lombardia Struttura Sviluppo del Territorio sede territoriale di Lecco, espresso in data 03.08.2004 con Prot. Y150.2004.2896, successivamente Approvato con D.C.C. n°20 del 03.11.2004, a cui si rinvia.
Gli interventi di ogni tipo realizzabili entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principale sono disciplinati dal R.D. 523/1904 ed autorizzati dalla Struttura regionale Sviluppo del Territorio di Lecco, mentre quelli relativi alle fasce di rispetto del Reticolo idrografico minore, sono disciplinati dal **Regolamento di polizia idraulica** comunale a cui si rinvia integralmente.
L'intero territorio comunale è stato oggetto di studi sulle specifiche caratteristiche geologiche, idrogeologiche e sismiche che si compone di una Relazione illustrativa, di Tavole documentanti analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo e gli aspetti problematici che li riguardano e di Norme tecniche, a cui si rinvia e che costituiscono parte integrante delle presenti norme, nell'appendice del presente fascicolo.
Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del territorio comunale ai fini insediativi, privati e pubblici, è subordinata al rispetto della Carta di fattibilità geologica in scala 1:2000 e 1:5000, a cui si rinvia, che copre l'intera estensione del territorio comunale.
La Zonizzazione in scala 1:2000 rappresenta con colore rosso l'insieme delle quote di comparti edificabili e non edificabili ricadenti in aree di classe 4, entro cui non potranno essere insediate nuove volumetrie; le eventuali volumetrie ad esse corrispondenti, nel rispetto delle Norme di Zona, potranno essere insediate sostitutivamente nelle porzioni residue dei lotti di proprietà ricadenti in aree di classi diverse dalla classe 4.
I progetti d'iniziativa pubblica concernenti l'insediamento d'infrastrutture e d'impianti tecnologici che in talune posizioni interessino aree di **Classe 4**, potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un dettagliato Studio geologico tecnico e, se occorrente, di un Progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi interessati, da assentire separatamente da quello dell'opera pubblica principale e preliminarmente allo stesso.

**Art. 39 - PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICA
DEL TERRITORIO COMUNALE**

Coerentemente ai disposti dell'Art. 17 del vigente Piano Paesaggistico Regionale, per l'intero territorio comunale e, in particolare, per gli ambiti di seguito elencati ed individuati con appositi simboli nelle Tavola 3.3 del Piano delle Regole, mediante le presenti norme si propone di:
- tutelare le qualità ambientale e paesistica dei siti, nonchè quella architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.
In particolare devono essere valorizzati i singoli lotti, mediante:
* coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con bilanciamento dei casi di preesistenze poco coerenti, mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;
* completamento degli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualifichino paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per il contesto ad essi circostante;
- non impedire nè ostacolare tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale dei nuovi interventi.
Non subiscono alcuna specifica limitazione le seguenti attività:
a - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti degli insediamenti preesistenti nel rispetto delle singole Norme di Zona, nonchè opere di conservazione e di riqualificazione dell'ambiente naturale;

b - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali funzionali all'attività agrituristica, a sostegno della libera fruibilità pedonale e ciclabile dell'ambiente agricolo e boschivo di pregio paesistico, in particolare lungo i percorsi già consolidati nel territorio;
c - opere relative alla bonifica agricola, alla sostituzione programmata della vegetazione arborea, all'impianto di nuovi filari di alberi, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonchè ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
d - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.
Eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti a sostegno della loro migliore fruizione, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza limitata a ml. 3,00 e con eventuali piazzuole di scambio, quando necessarie, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i fossi di scolo delle acque intercettati dai tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di essi dilavanti.
Dovrà essere regolamentata la circolazione fuori strada a scopo diportistico di mezzi motorizzati a due o più ruote; potranno essere stabilite specifiche limitazioni all'uso da parte di determinate categorie di veicoli ed essere poste in opera barriere dedicate.
Dovrà essere piantumata con nuova vegetazione di bordo di campo, con arbusteti, siepi e filari, ogni tratto della viabilità interpoderale che risulti essere in grado di assolvere la funzione di corridoio ecologico in forma di collegamento a rete rispetto all'intorno in cui si situa.
Le Zone umide devono essere conservate.
Non è ammesso l'abbandono degli orti.
Gli orti destinati al disuso dovranno essere riconvertiti a prato o a suolo agricolo in uso.
E' vietato ogni abbandono di materiali provenienti demolizioni, sfalci e da potature di piante.
Lo scarico di acque meteoriche dovrà avvenire attraverso gli appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.
I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.
In tutti i casi d'intervento comportanti temporanee alterazioni ambientali è prescritta la sistemazione a verde dei terreni, delle scarpate e dei riporti, nonchè la rimozione definitiva delle alterazioni, compresa la ripiantumazione nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti caratterizzanti paesisticamente i luoghi.
Le macchie alberate e le porzioni boscate dovranno essere oggetto di taglio programmato mirato al rinnovo delle alberature; è fatta salva l'eliminazione della vegetazione infestante.
E' fatto obbligo di procedere al taglio sistematico della vegetazione spontanea che invade gli ambiti meritevoli di tutela paesistico-ambientale, come pure di procedere alla conservazione dei coni di visuale libera da destinare a punti di vista panoramici.
Potranno essere abbattuti gli alberi che dovessero essere eliminati per ragioni di esaurimento o di alterazione del ciclo vegetativo, per ragioni tecniche d'interesse generale o di sicurezza; in tali casi dovranno essere reintegrati da nuovi alberi di valore analogo e di eguale numero.
Nel caso che risultasse oggettivamente inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area, è facoltà dell'avente titolo di chiedere al Sindaco, preventivamente all'abbattimento da effettuare, di insediare in area pubblica indicata dal Comune, o in area privata di proprietario documentatamente consenziente, di un numero doppio di essenze di qualità pari o superiore a quella delle alberature da eliminare motivatamente.
Non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti inedificati, in assenza di progetto d'intervento edilizio, eccettuati i casi di bonifica paesistica dei siti.

Ogni richiesta, o notifica, d'intervento sul territorio deve essere corredata dalla documentazione fotografica dei luoghi, che esaurientemente ne visualizzi le caratteristiche paesistiche e fra queste, in particolare, documenti l'esistenza e la consistenza degli impanti arborei meritevoli di tutela e di conservazione, in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale, quali:
- gli alberi d'alto fusto isolati;
- i filari alberati che si allineano lungo i tracciati stradali;

- gli arbusteti e le macchie che coronano le emergenze geomorfologiche;
-gli impianti vegetazionali consolidati che, sviluppandosi con continuità nel territorio, costituiscono segmento di corridoio ecologico locale, o che comunque, contribuiscono alla conservazione dell'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio.

Art. 40 - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

La sensibilità paesistica del territorio comunale è mappata nell'**Allegato 2.3** del **Piano delle Regole** avente il titolo di "**Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale**" a cui si rinvia.

Art. 41 - RELAZIONE PAESISTICA DEGLI INTERVENTI PROGETTATI ED ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

I criteri ed i parametri per procedere alla redazione della Relazione paesistica degli interventi progettati sono contenuti negli Allegati 1, 2 e 3 alla D.G.R. 15.03.2006 n° VIII/2.121 pubblicata sul BURL 3° Supplemento Straordinario al n° 13 del 31.03.2006.
Tali documenti sono trascritti nell'**Allegato 3.2** del **Piano delle Regole** a cui si rinvia.
Ogni intervento paesisticamente rilevante dev'essere corredato da una ricognizione speditiva del contesto in cui s'inserirà l'opera progettata, consistente nella redazione di un elaborato che documenti cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, considerando dal sito del progetto un intorno con raggio variabile, indicativamente, dai 100 ai 300 metri, in funzione inversa alla densità edilizia.
Tale elaborazione deve essere inserita nella prima parte dell'**Allegato 3.2** del **Piano delle Regole**.

Art. 42 – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Per tutti i nuovi insediamenti edilizi e per tutti i casi di demolizione e ricostruzione, dev'essere preventivamente valutata la sostenibilità dei progetti edilizi, al fine di recuperare in forma passiva la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali degli interventi (riscaldamento, raffrescamento illuminazione, ecc.).
I criteri applicabili per concretizzare il risparmio energetico sono indicati al Terzo comma lettere da a) a g) dell'Art. 66 delle NdA del PTCP Vigente, a cui si rinvia.

-

+

Art. 43 - ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO

1 – DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: **RESIDENZIALE**
non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :
2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA
nei casi di interventi edilizi diretti individuati nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei e descritti ai § 8.1 e 8.2 ;
2.b - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA
nei casi di interventi edilizi diretti di conservazione delle preesistenze, di demolizione e nei casi d'intervento sugli edifici minori individuati nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei, come indicato al § 8.3 e al § 8.4;
2.c - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78
solamente nei casi di richiesta esplicita dei Privati, nei casi indicati al § 8.5;
2.d - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO nei casi indicati al § 8.6.1
su richiesta esplicita dei Privati, nei casi di applicazione dei disposti degli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme concernenti la formazione delle autorimesse pertinenziali e l'utilizzo delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione urbanistica;

3 - TIPOLOGIE AMMESSE:
le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni contrastanti con il contesto architettonico locale e con l'ambiente, sia rinvenibili nell'immobile oggetto d'intervento anche nel volgere dell'esecuzione dei lavori, che già individuate nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei e con obbligo di riordino degli edifici minori, essi pure individuati nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei o, comunque esistenti, da effettuare in concomitanza con il primo intervento edilizio diretto da attuare sull'edificio interessato, come indicato ai § 2.a e 2.b.
Per la tutela dei superstiti valori architettonici rinvenibili negli edifici di questo ambito edificabile, si applicano interamente i disposti del **Paragrafo 7** del presente articolo, a cui si rinvia.

4 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: **GLI ESISTENTI**
- per gli interventi descritti ai § 8.1 e 8.2 non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti;
- per gli interventi descritti al § 8.3 e nei casi d'applicazione del Titolo IV della L.R. n°12/2005 finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti, in modo convenzionato, è ammessa la formazione dei sottotetti limitatamente ai casi di convenzionamento fra confinanti; in tale caso sono fatte salve le risultanti maggiori altezze al colmo ed alla gronda con conferma delle preesistenti pendenze dei tetti.

5 - VOLUMETRIA: **VOLUME ESISTENTE**
a - non è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione delle presenti Norme;
b - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.
Non saranno computati i modesti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda entro il limite massimo di cm. 50 rispetto al preesistente e quelli finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni ed al riordino architettonico ed ambientale degli ambiti pertinenti all'intervento;
c - nei Piani di Recupero sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10% del volume preesistente all'Adozione delle presenti Norme e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10% , con relativa trascrizione nel Permesso di costruire, in applicazione dell'Art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. in forma di Volumetria d'incentivazione.
Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo dell'intervento o a fronte della formazione convenzionata nel sottosuolo di specifici ambiti asserviti pertinenzialmente, ai sensi degli articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005, di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente.
Tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25% del fabbisogno.

L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C. e potrà essere localizzata anche in posizioni periferiche del Vecchio Nucleo ed, eventualmente, anche esterne ad esso.

d - in ogni caso, gli incrementi volumetrici ammessi dai precedenti commi in applicazione degli Articoli 20 e 21 delle N.T.A., saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del contesto del vecchio nucleo. Per la realizzazione dei predetti incrementi saranno applicabili anche i distacchi preesistenti e gli allineamenti ammessi dal Codice civile, sia per le sopraelevazioni che per gli aumenti di superficie coperta.
Gli interventi, complessivamente, dovranno risultare caratterizzati da aspetto unitario e dovranno valorizzare gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nell'intorno, promuovendo la permeabilità pedonale dei luoghi.
Nell'intero Vecchio Nucleo è esclusa l'applicazione della normativa regionale relativa ai sottotetti ai sensi dell'Art. 65 comma 1-bis della L.R. n°12/2005.

6 * AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE E PARCHEGGI PRIVATI

6.1 - AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Nella formazione dei Piani di Recupero non saranno da prevedere altre dotazioni di Standards urbanistici in aggiunta a quelli già previsti dallo strumento urbanistico soltanto nei casi di conferma della destinazione residenziale o di suo incremento in misura del 10%.
Diversamente, saranno da conteggiare i fabbisogni aggiuntivi di parcheggio pubblico nei casi d'incremento o di nuova introduzione di destinazioni diverse da quella residenziale, in particolare di quelle comportanti affluenza di pubblico, con obbligo di localizzazione delle quote di parcheggio d'interesse generale concretamente realizzabili nell'ambito dell'intervento stesso, o in ambiti ad esso prossimi a ciò vincolati convenzionalmente; è fatta salva la monetizzazione a saldo della quota effettivamente non localizzabile.

6.2 - PARCHEGGI PRIVATI

In caso di carenza di spazi, o di difficile accessibilità veicolare, e/o d'accertata inaccessibilità veicolare dei luoghi, per tutti gli interventi conservativi diretti di cui ai paragrafi 8.1, 8.2 e 8.3 è impossibile la predisposizione dei posti auto in misura di 10 mq / 100 mc ai sensi della Legge 122/89 internamente all'ambito oggetto d'intervento edilizio.

In tali casi la formazione e l'ubicazione dei parcheggi privati pertinenziali ex Lege 122/89 in misura di10,00 mq. / 100 mc. dovrà essere stabilita in modo convenzionato e dovrà essere realizzata in posizione esterna ai singoli ambiti oggetto d'intervento, in applicazione dell'Art. 66 e seguenti della LR n°12/2005 e dei disposti degli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme, concernenti le volumetrie d'incentivazione, compensative e perequative, a cui si rinvia.

7 – TIPOLOGIE MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE

a - Le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso costituenti episodio di disordine ambientale, o contrastanti con il contesto architettonico e con la tradizione locale;

b - Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario anche se celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:
b.1 - il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato quando risulti essere un segno superstite e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto locale
b.2 - le tonalità dei colori originari e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardate e confermate.
In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;
b.3 - le tinteggiature dovranno essere di colore coerente con la gamma di colori stabilita dall'A.C., da assumere come riferimento cromatico da parte dei richiedenti l'intervento conservativo;

b.4 - le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;
b.5 - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere di legno, perlomeno nel paramento esterno;
b.6 - i manti di copertura in pietra e in cotto, le riquadrature in pietra di porte e finestre. i davanzali e i balconi in pietra, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico rappresentativo della tradizione locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;
b.7 - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.
Sono prescritti la conservazione e il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, se aventi particolare carattere e pregio.
E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;
b.8 - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra.
Non è ammessa la trasformazione di architravi rettilinei in archi più o meno ribassati;
b.9 - le preesistenti opere in ferro per esterni destinate alle funzioni di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;
b.10 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso di serramenti esterni in plastica e in metallo in sostituzione ed integrazione di serramenti preesistenti in legno.
Non è altresì ammesso l'uso improprio e di ripiego dei materiali costruttivi;
b.11 - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombinature comunali in base a specifiche indicazioni degli Uffici tecnici comunali;
b.12 - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese secondo allineamenti coerenti.
Non è ammessa la compresenza di griglie e di tapparelle nelle medesime fronti di fabbricato.;
b.13 - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie. Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro, è ammesso lo spostamento e la ricollocazione in nuove ed idonee posizioni e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;
b.14 - è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali i piedritti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;
b.15 - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati con intonaci e tinteggiature e completati, se necessario, come le fronti a cui sono adiacenti o in modi ad esse coordinati.
E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;
b.16 - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in porfido o in pietra locale di unico colore, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti.
Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;
b.17 - i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;
b.18 - non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari, a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;
b.19 - è vietata la formazione di nuove aperture per autorimesse comunicanti direttamente con gli spazi pubblici larghi meno di metri 6,00 ;.
E' consentita la formazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private.
E' altresì ammessa la formazione di ricoveri per autoveicoli aventi accessibilità dai cortili interni delle proprietà, esclusivamente in forma di riutilizzazione del volume preesistente e limitatamente alle

posizioni della Zona omogenea in cui risulti possibile l'accessibilità veicolare, in condizioni di assoluta sicurezza per i pedoni ~~;~~
b.20 - è consentita la formazione di nuove aperture per passaggi pedonali, vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;
b.21 - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;
b.22 - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose, a condizione che risultino armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà ed equilibrio di forma, di colori, d'immagini e di luminosità;
b.23 - non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, quali i rappezzi delle coperture, realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sporti di vani o di gabinetti esterni, i tamponamenti di logge originarie riconducibili alla tradizione architettonica locale e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione casualmente disposti, le tettoie disordinate e di precaria staticità, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombinature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado benchè aventi carattere non provvisorio, come pure tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle presenti Norme di zona, contrastanti con la dignità del vecchio nucleo d'interesse locale;
b.24 - è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edilizi e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescriverne la parziale o la totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti nel tempo o di disordine e di carenza di decoro;
b.25 - è ammessa la formazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio, floricoltura e orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purchè organizzati in modo ~~co~~ordinato e nel quadro di un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione delle presenti norme;

8 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Le specifiche prescrizioni costruttive da assumere come riferimento, negli interventi edilizi diretti, finalizzate alla salvaguardia, alla conservazione ed al restauro dei valori che caratterizzano la Zona omogenea sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite dalle seguenti disposizioni che risultano puntualmente individuate nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, integranti le presenti Norme.
I corrispondenti Permessi di costruire dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni aggiuntive, applicabili al singolo immobile di riferimento, direttamente discendenti dall'analisi dello stato di fatto, quando tali analisi evidenzino significativi valori aggiuntivi rispetto a quelli elencati nel **§ 7 – Tipologie meritevoli di conservazione**.

8.1 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI PRIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE :
Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale, che conserva ancora i caratteri originari;
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :
Gli edifici così qualificati ed individuati nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** saranno sottoposti al restauro dell'involucro esterno e delle parti interne caratterizzate tradizionalmente, con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.
Per essi saranno ammesse soltanto le operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino incoerenti con il carattere originario del fabbricato e con il contesto ad esso circostante.
E' fatto salvo l'inserimento di impianti tecnologici e l'adeguamento normativo degli impianti preesistenti, in modo rispettoso del contesto architettonico; nei casi di documentata necessità di rinnovo dei materiali in opera, è ammessa la variazione delle quote d'imposta dei solai, dei davanzali e delle soglie, in misura di quanto basta e in modo coerente con gli allineamenti prevalenti.
Non è ammessa la formazione di balconi nelle fronti che originariamente ne erano sprovviste.

Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti Norme potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo.
E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso d'interesse generale mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

8.2 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI SECONDO LIVELLO
CARATTERISTICHE :
Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante ancora taluni elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni recenti, talvolta poco coerenti con il valore originario dell'edificio;
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :
Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono assoggettati all'obbligo di ripristino dell'involucro esterno e di risanamento conservativo, con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.
Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.
Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino contrastare con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente.
Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, purchè non comportante alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc. .
In ogni caso è ammesso il rinnovo dei materiali costruttivi interni che risultino deperiti, anche con sostituzione della tipologia costruttiva, nel rispetto dell'insieme architettonico originario nei casi di documentata necessità di rinnovo dei materiali in opera, è ammessa la variazione delle quote d'imposta dei solai, dei davanzali e delle soglie, in misura di quanto basta e in modo coerente con gli allineamenti prevalenti.
E' ammessa la formazione di portefinestre e di balconi discreti, anche nelle fronti che originariamente ne erano sprovviste.

8.3 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI TERZO LIVELLO
CARATTERISTICHE :
Si riferisce all'edificazione di attuale modesto valore architettonico, che tuttavia incorpora ancora taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto architettonico e urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in opera, per effetto del degrado o delle alterazioni subite nel tempo.
Sono così classificati anche i fabbricati compresi nel Vecchio nucleo che nel recente passato hanno subito interventi d'aggiornamento e di trasformazione integrale o interventi parziali non sempre coerenti con il valore tradizionale locale del contesto del Vecchio nucleo.
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :
Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono ristrutturabili con vincolo parziale finalizzato alla conservazione degli elementi esterni, o interni, che effettivamente risultino essere meritevoli di salvaguardia, che già siano individuabili in sede progettuale o che lo diventino in corso di realizzazione dell'intervento edilizio per effetto di successivi rinvenimenti di elementi architettonici di pregio, o comunque giudicabili come significativi, nelle facciate, nei porticati, negli atri, nei loggiati, nei cortili, nei selciati, nelle forme di arredo urbano.
Per tali edifici, pertanto, è ammessa la demolizione parziale delle parti fatiscenti, staticamente inconsistenti e prive di valori storico ed architettonico.
Particolare cura dovrà essere posta nel coordinamento coerente delle linee di colmo e di gronda, delle colorazioni esterne e dell'uso dei materiali.

8.4 - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE, SENZA RICOSTRUZIONE
CARATTERISTICHE :
Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale secondo una gamma che contempla gli

interventi mirati a riordinare gli spazi residui, gli accessori e gli edifici minori, come pure l'eliminazione delle superfetazioni, l'effettuazione di demolizioni parziali o totali, eventualmente, anche con organica destinazione degli spazi di risulta ad area libera;
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :
Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono soggetti all'obbligo di riordinamento dei luoghi e alla depurazione degli elementi estranei o in contrasto con il carattere del Vecchio Nucleo, non esclusa l'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione.
Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici potranno essere convenzionati con l'A.C. nei casi in cui essi possano essere destinati a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali.

In attesa degli interventi di demolizione, per dette parti di edifici minori sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria. Nel corso dell'attuazione degli interventi di demolizione potranno essere eseguite opere di manutenzione straordinaria nelle restanti parti di edifici non sottoposte all'obbligo di demolizione.

8.5 - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78
nei soli casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previa individuazione del perimetro di riferimento entro la **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** e, se necessario, previa individuazione delle corrispondenti Unità minime d'intervento.
I Piani di Recupero possono avere come oggetto un intervento globale su un singolo edificio o l'accorpamento di edifici contigui, da destinare a molteplici destinazioni d'uso, anche se generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici.
In entrambi i casi, sia l'involucro esterno che le parti interne di accertato e significativo valore architettonico saranno da sottoporre a restauro e, o, a risanamento conservativo, in coerenza con la **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, fatta salva la ristrutturazione ai fini strutturali e funzionali delle restanti parti degli edifici.
In tali casi è prescritta, in linea generale, la conservazione degli allineamenti planimetrici, fatto salvo il convenzionamento di ogni possibile loro razionalizzazione e/o modifica a favore della migliore valorizzazione degli spazi pubblici antistanti; è altresì ammesso l'aumento delle altezze preesistenti nel limite del 10%.
Come criterio generale, i Piani di Recupero che traggono origine da individuazione esplicitamente richiesta da privati, in quanto non già individuati nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione, tutelati dalle presenti norme, in particolare dal **Paragrafo 7** - **Tipologie da salvaguardare**, anche negli eventuali casi di demolizione e di ricostruzione;

8.6 - INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO:
In linea generale, sono interventi realizzabili entro IL Vecchio nucleo volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comportante anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
I corrispondenti atti amministrativi che ne attivano l'attuazione sono i seguenti:

8.6.1 * Permesso di costruire convenzionato (art. 10 Sub. 2 L.R. n°12/2005)
- nei casi d'intervento diretto di ristrutturazione edilizia comportanti riflessi di rilevanza urbanistica sotto i profili planivolumetrico, tipologico, formale, costruttivo e funzionale, anche di modeste dimensioni, disciplinati mediante convenzionamento;
- nei casi di scomposizione del **Permesso di costruire convenzionato,** in quote d'intervento da attuare in fasi temporalmente diverse, nel presupposto di coerenza con l'intervento globale;
- nei casi d'inerzia dei Privati nell'attivazione delle procedure d'avvìo del **Permesso di costruire convenzionato** di cui al capoverso che segue.
In tali casi, il rilascio del Permesso di costruire convenzionato a favore del primo Richiedente l'attuazione è subordinato alla preventiva formazione di un planivolumetrico d'insieme che riguardi l'intero ambito oggetto di studio e da convenzionare, che determini gli allineamenti planoaltimetrici e gli eventuali riaccorpamenti di volumetrie preesistenti o gli eventuali completamenti volumetrici ammessi dalle

presenti norme, in modo da costituire un riferimento utilmente assumibile, anche per il rilascio di successivi Permessi di costruire convenzionati, al fine della completa attuazione del **Planivolumetrico d'insieme**.
Tale planivolumetrico d'insieme, ai sensi dell'Art. 27 sub. 5 della Legge n° 166/2002, dovrà essere condiviso e quindi sottoscritto dalla maggioranza assoluta dei proprietari della base imponibile catastale componente il **Progetto**.
Preventivamente alla predisposizione del **Planivolumetrico d'insieme**, il Primo richiedente può avviare, interlocutoriamente con l'A.C., la formazione di uno Studio di fattibilità della trasformazione dell'ambito territoriale da sottoporre a del **Planivolumetrico d'insieme**, che tenga conto anche delle esigenze e delle problematiche dei restanti proprietari e che giunga a delineare i contenuti tecnici essenziali dello schema di convenzione, relativamente alle determinazioni da applicare circa gli allineamenti, le altezze, la volumetria, la tipologia, i parcheggi privati, i parcheggi pubblici, i materiali ed i colori.

9 - **NOTE:**

9.a – non sarà ammessa la realizzazione di nuovi interventi edilizi sulle aree esistenti che risultino essere libere da edificazione alla data di adozione delle presenti Norme;

9.b – Non è consentita la formazione di nuovi box singoli fuori terra quando l'esiguità degli spazi non consenta la formazione di ricoveri per auto nell'ambito dei singoli interventi.
In considerazione della generale carenza di spazi privati per il deposito di autoveicoli e di motocicli, nonché di autorimesse private, in senso generale, è prioritariamente da promuovere la formazione coordinata di nuove autorimesse fuori terra, o in sottosuolo, al fine di ottimizzare l'uso coordinato fra più privati degli spazi in superficie ed in sottosuolo, per tali scopi, in applicazione degli Articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005 e degli articoli 20 e 21 delle presenti norme.

9.c - ai sensi dell'**Art. 65** della **L.R. n°12/2005** modificato ed integrato dall'**Art. 1** della **L.R. 20/2005**, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti.
E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo delle integrazioni volumetriche che derivano dall'applicazione gratuita delle volumetrie d'incentivazione urbanistica discendenti dall'art. 11 della LR n°12/2005.

-

+
Art. 44 - Z O N A B1

1 - DENOMINAZIONE : ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA
2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE : INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
3 - DESTINAZIONI D'USO: R E S I D E N Z A

a - Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona;
b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti a favore della destinazione residenziale.
c - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5, come neppure i pollai, le conigliere e simili;
d - nei casi di trasformazione di preesistenti destinazioni d'uso a favore dell'introduzione della destinazione commerciale è fatto obbligo di convenzionamento degli interventi. In tali casi si applicano i disposti dell'Art. 53 delle presenti norme, a cui si rinvia;

4 - DENSITA' EDILIZIA : L'ESISTENTE
Sono fatti salvi gli eventuali incrementi convenzionati di volumetria perequativa, compensativa e d'incentivazione urbanistica in applicazione dei disposti degli articoli 20 e 21 delle presenti norme, a cui si rinvia, nel rispetto del numero di piani fuori terra ammesso dalle norme di zona, nel limite del rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria.

5 - RAPPORTO DI COPERTURA : L'ESISTENTE
- nel caso di demolizione e di successiva ricostruzione il rapporto massimo di copertura non potrà eccedere il 50% della superficie fondiaria;
- nel caso di ampliamento della superficie coperta preesistente in applicazione convenzionata dei disposti degli articoli 19, 20 e 21, l'incremento non potrà eccedere il 20% della superficie coperta preesistente.

6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : n° = 3
a - Sono fatti salvi eventuali ulteriori piani, solamente se preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme;
b - non sono ammesse sopraelevazioni oltre al terzo piano fatta salva l'applicazione del § 11.a del presente articolo a cui si rinvia.

7 - ALTEZZA MASSIMA : H = 9,00 ml
- Sono fatte salve eventuali maggiori altezze preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme;

8 - DISTACCHI :
- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml
Sono fatte salve le minori distanze preesistenti;
Sono fatti salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione;
- dai fabbricati = 10,00 ml

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :
a - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento devono essere individuati i parcheggi privati nella misura non inferiore a 10 mq./100 mc. e, comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni unità abitativa;
b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implichino affluenza di pubblico è prescritta la formazione di parcheggi privati nella misura pari al 100% della superficie di pavimento che risulta accessibile al pubblico.
Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno risultare agevolmente accessibili, pur non provocando intralci alla circolazione preesistente; in caso di oggettiva carenza di spazi a ciò destinabili è ammessa la formazione convenzionata di parcheggi in posizioni prossime all'insediamento commerciale.

10 - VERDE INERENTE ALLE COSTRUZIONI : L'INTERA AREA RIMANENTE

11 - NOTE :
11.a - Ai sensi dell'**Art. 65** della **L.R. n°12/2005** modificato ed integrato dall'**Art. 1** della **L.R. 20/2005**, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti.
E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo delle integrazioni volumetriche che derivano dall'applicazione gratuita delle volumetrie d'incentivazione urbanistica discendenti dall'art. 11 della LR n°12/2005.
Inoltre, è ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo degli incrementi volumetrici convenzionati che discendono dall'applicazione delle procedure stabilite dagli articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui si rinvia.

ART. 45 - ZONA B2
1 - DENOMINAZIONE : ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO
2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE : INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : R E S I D E N Z A
a - sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie non nocive, di supporto o di servizio alla residenza e al turismo;
b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti, a favore della destinazione residenziale, nel rispetto degli indici di Zona.
c - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5, come neppure i pollai, le conigliere e simili;
d - nei casi di trasformazione di preesistenti destinazioni d'uso a favore dell'introduzione della destinazione commerciale è fatto obbligo di convenzionamento degli interventi. In tali casi si applicano i disposti dell'Art. 53 delle presenti norme, a cui si rinvia;

4 - DENSITA' EDILIZIA : If = 1,0 mc/mq
Sono fatte salve le eventuali maggiori volumetrie già insediate alla data di adozione delle presenti norme. Sono ammessi gli incrementi volumetrici convenzionati, regolati dagli articoli 20 e 21 delle presenti norme, a cui si rinvia, nel limite del + 20% del preesistente volume.

5 - RAPPORTO DI COPERTURA : Q = 0,40 Superficie Fondiaria

6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : n° = 2
Sono fatti salvi gli eventuali ulteriori piani preesistenti.
Nel caso di terreni in pendenza sono consentiti, fra loro in alternativa:
* l'eventuale formazione, alla base del fabbricato, in forma di piano aggiunto ai due consentiti, di vani utilizzabili solo per destinazioni accessorie a quella residenziale, anche in forma parzialmente interrata, purchè quest'ultima parte non risulti superiore al 50% della superficie coperta dell'intero intervento e lo stesso rispetti l'altezza massima consentita dalle Norme di Zona;
* l'eventuale formazione, nel sottotetto, di un terzo piano fuori terra in forma di mansarda abitabile, purchè venga rigorosamente rispettata l'altezza massima consentita dalla Norme di Zona.

7 - ALTEZZA MASSIMA : H = 7,50 ml
- nel caso di fabbricati a gradoni è ammesso un supero di ml. 1,00 nelle posizioni perimetrali più critiche

8 - DISTACCHI :
- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml
  salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione
- dai fabbricati = 10,00 ml
Sono fatte salve le minori distanze preesistenti;

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :
a - parcheggi privati per le nuove costruzioni = 10,00 mq/100 mc
da ubicarsi in fregio alle strade
b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implichino affluenza di pubblico è prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 75% della superficie di pavimento che risulta accessibile al pubblico.
Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno risultare agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione preesistente;

10 - VERDE INERENTE ALLA COSTRUZIONE : L'INTERA AREA RESIDUA

11 - NOTE :
11.a - Ai sensi dell'**Art. 65** della **L.R. n°12/2005** modificato ed integrato dall'**Art. 1** della **L.R. 20/2005**, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti.
11.b - E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo delle integrazioni volumetriche che derivano dall'applicazione gratuita delle volumetrie d'incentivazione urbanistica discendenti dall'art. 11 della LR n°12/2005.
Inoltre, è ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo degli incrementi volumetrici convenzionati che discendono dall'applicazione delle procedure stabilite dagli articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui si rinvia.
11.c - **NZ – art. 45 § 11.c -** Limitatamente al mappale 2091, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mc. 1.200 di volumetria residenziale compensativa e/o perequativa, ai sensi dell'art. 21 delle NTA. La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare riferita ai parcheggi pubblici.

Art. 46 - VERDE PRIVATO TUTELATO
Comprende le porzioni di territorio caratterizzato dalla presenza di parchi e giardini di particolare qualità ambientale già peraltro dotati delle urbanizzazioni primarie.
1 - MODALITA' D'ATTUAZIONE : INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : R E S I D E N Z A
a - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti, a favore della destinazione residenziale, nel rispetto degli indici di Zona.
b - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2, 3, 4, 5, 6 e 7;

3 - DENSITA' EDILIZIA : L'ESISTENTE
Sono ammessi gli incrementi volumetrici convenzionati, regolati dagli articoli 20 e 21 delle presenti norme, a cui si rinvia, nel limite del + 20% del preesistente volume.

4 - RAPPORTO DI COPERTURA : Q = 0,40 Superficie Fondiaria

5 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : n° = 2

6 - ALTEZZA MASSIMA : H = 6,5 ml
nel caso di fabbricati a gradoni è ammesso un supero di ml. 1,00 nelle posizioni perimetrali più critiche

7 - DISTACCHI :
- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml
salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione e/o dalle eventuali Convenzioni
- dai fabbricati = 10,00 ml

- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a m 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima della parte in muratura di metri 0,50, aumentabile a m 1,50 se sono necessari muri di sostegno.
- parcheggi privati nella misura di 10,00 mq/100 mc

8 - NOTE :
8.a - NZ – art. 46 § 8.a - Limitatamente al mappale 2147, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mc. 450 di volumetria residenziale compensativa e/o perequativa, ai sensi dell'art. 21 delle NTA anche ai fini della formazione di barriere anti-rumore finalizzate alla protezione rispetto alla prospiciente zona industriale.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare riferita ai parcheggi pubblici.

8.b - NZ – art. 46 § 8.b - Limitatamente al mappale 1055, in modo convenzionato, è ammessa la trasformazione in uffici dell'edificio preesistente a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà destinata alla formazione della pista ciclabile lungo il perimetro della proprietà posto sul lato della via Ariosto.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare riferita ai parcheggi pubblici.

Art. 47 - AMBITI SOTTOPOSTI A CONVENZIONI VIGENTI
Ai Comparti interessati da edificazione in atto conseguente a Piani Attuativi approvati sono confermate le condizioni ed i parametri urbanistico edilizi contenuti dalle singole convenzioni vigenti fino alle corrispondenti date di scadenza.

Oltre tale data:

- **per gli Ambiti a destinazione residenziale** si applicano i disposti dell'Art. 45 che disciplina le Zone B2 a cui si rinvia;
- sono confermate le volumetrie convenzionate nell'ambito del PL-Cesana 2000 relative ai lotti A e B in misura di mc. 900 per ciascuno dei due lotti.

- **per gli Ambiti a destinazione produttiva** si applicano i disposti dell'Art. 51 che disciplina le Zone D a cui si rinvia.

Art. 48 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO PREVIGENTE
I Vincoli Specifici contemplati dal presente articolo sono individuati nella Zonizzazione in scala 1:2000 dal simbolo **VS** seguito dall'annotazione di seguito elencata.
Per ciascuno di detti comparti continuano ad applicarsi i disposti seguenti:

VS – Cambraia
Limitatamente all'Ambito perimetrato concernente il Ristorante "La Cambraia", in modo convenzionato, è consentita la formazione coordinata di autorimesse private entro il sottosuolo e di Parcheggio pubblico, nonché di sistemazione pedonale ed ambientale, nel corrispondente soprassuolo.
Le volumetrie preesistenti potranno essere incrementate, perequativamente e/o compensativamente, fino al 25% in applicazione degli Articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui si rinvia.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

VS - O2.b
Limitatamente ai mappali 756 e 757 individuati nella Zonizzazione da specifica perimetrazione, in modo convenzionato, è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione degli immobili preesistenti con facoltà di ricollocazione delle Superfici coperte, in medesima misura, in una posizione ritenuta più idonea, nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme di zona.

In applicazione dei disposti degli articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui s rinvia, in modo convenzionato, è altresì ammesso **l'incremento della Superficie lorda di pavimento fino a mq. 750,00** limitatamente al servizio di rimessaggio al coperto di autocaravan, nel limite di altezza di ml. 4,50.
In ogni caso è vietato il rimessaggio allo scoperto degli autocaravan.
La Convenzione disciplinerà la formazione di parcheggio d'uso pubblico in misura di **75 mq**. da ricavare nell'area privata e da ubicare esternamente alla recinzione.

VS - O12
Limitatamente ai mappali 179 e 1539 individuati nella Zonizzazione da specifica perimetrazione, è ammesso l'insediamento convenzionato di volumetria compensativa e/o perequativa residenziale ai sensi degli articoli 20 e 21 delle presenti Norme, in misura massima di **mc. 800,00** .
La Convenzione individuerà gli allineamenti e quantificherà le aree che saranno cedute gratuitamente al Comune a conguaglio, per la realizzazione degli allargamenti della via Alpetto previsti dalla Zonizzazione e l'impegno a cedere in proprietà o, ad affittare per un periodo non inferiore ad anni 10, una parte della nuova volumetria a nuovi residenti componenti di nuovi nuclei famigliari formati successivamente alla data del 31.12.2004.

VS - O15
Limitatamente ai mappali 187, 188, 189, 190 individuati nella Zonizzazione da specifica perimetrazione, in modo convenzionato, è ammesso l'insediamento di volumetria compensativa e/o perequativa residenziale ai sensi degli articoli 20 e 21 delle presenti Norme, in misura massima di **mc. 3.200,00**.
La Convenzione, conformemente alla Planimetria generale allegata all'Osservazione n°25 – Protocollo 5996 del 08.10.2011, dovrà esplicitare le predette finalità a cui sarà orientata la utilizzazione delle nuove volumetrie residenziali in applicazione dei criteri stabiliti dal Piano dei Servizi e quantificherà l'equilibrio di bilancio fra il gettito prodotto dalle volumetrie compensativa e/o perequativa residenziale ai sensi degli articoli 20 e 21 delle presenti Norme e gli oneri connessi alla realizzazione delle opere stradali di nuova formazione e d'allargamento della preesistente viabilità, nonchè dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali previsti dal Piano dei Servizi.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

VS - O26
Limitatamente ai mappali 988 e 1301, individuati nella Zonizzazione da specifica perimetrazione, in modo convenzionato, è ammesso il solo deposito temporaneo di inerti con esclusione esplicita di ogni attività di confezionamento d'ogni tipo di conglomerato, a condizione che l'attività non comporti inquinamento del suolo e del sottosuolo, né emissioni in atmosfera, né produzione di rumori e nel presupposto dell'ottenimento delle occorrenti Autorizzazioni delle competenti autorità sovraccomunali.
La Convenzione dovrà prevedere la durata non superiore a tre anni e la realizzazione a carico dell'Osservante entro un anno dall'approvazione, delle conseguenti opere di drenaggio e di pulizia dei fossi esistenti nell'intorno dell'insediamento, sulla scorta di uno specifico Progetto di sistemazione idraulica degli ambiti, da approvare contestualmente alla Convenzione, comprendente anche l'adeguamento funzionale dei sottoservizi esistenti nell'intorno dell'intervento in programma.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

Art. 49 - AMBITI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A NUOVO VINCOLO SPECIFICO

I Vincoli Specifici contemplati dal presente articolo sono individuati nella Zonizzazione in scala 1:2000 dal simbolo **VS** seguito dall'annotazione di seguito elencata e sono trascritti nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine di programmarne l'attuazione e di verificarne la completezza.
Per essi si applicano i disposti di carattere generale delle Zone B2 di cui all'art. 45 delle presenti norme a cui si rinvia, salvo che per i parametri edilizi espressamente indicati, fra cui, l'ammontare delle volumetrie insediabili che è esplicitamente indicato in ciascun Vincolo specifico di seguito elencato.

Per ciascun vincolo specifico sono fatte salve anche le eventuali integrazioni volumetriche compensative e/o perequative ammesse dagli articoli 20, 21 e 22 delle presenti norme a cui si rinvia.

Tutti gli interventi devono dotarsi di equipaggiamento di verde di connessione esternamente al perimetro della proprietà nelle parti che lambiscono gli spazi pubblici e/o d'uso pubblico.
Ai sensi dell'Art. 18 delle presenti norme in tutti questi ambiti **non sono ammesse** le destinazioni elencate all'Art. 17 ai numeri 2 e 5,**;**

VS 49.1
Località via Puecher
Volume edificabile= 1.000 mc
La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:
- realizzare la viabilità d'accesso, in modo coordinato con l'A.C.;
- monetizzare le aree di verde di connessione eventualmente non localizzabili nell'intervento in misura non superiore al 20% con un minimo di mq. 150;
- La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

Art. 50 - AMBITI PRODUTTIVI SOTTOPOSTI A PIANO ATTUATIVO
I Piani Attuativi contemplati dal presente articolo sono individuati nella Zonizzazione in scala 1:2000 dal simbolo **PA** e nell'**Allegato 4.3** del **Documento di Piano** avente il titolo "**Schede degli interventi**" a cui si rinvia.

Le Schede degli interventi dei singoli Piani Attuativi sono trascritte anche nell'Allegato 3 - Registro d'uso del Piano dei Servizi al fine di programmarne l'attuazione e di computare le dotazioni degli standard e delle urbanizzazioni che traggono origine dalla loro attuazione.

Per essi si applicano i disposti di carattere generale delle Zone D di cui all'art. 51 dell'Allegato 3.1 del Piano delle Regole a cui si rinvia, salvo che per i parametri edilizi espressamente indicati nelle singole Shede degli interventi, fra cui, l'ammontare delle superfici coperte insediabili e delle Superfici lorde di pavimento insediabili che è esplicitamente indicato per ciascun Piano Attuativo dalle Schede degli interventi contenute nell'**Allegato 4.3** del **Documento di Piano**.

Per ciascun Piano Attuativo sono fatte salve anche le eventuali integrazioni di Slp compensative e/o perequative ammesse con modalità convenzionata dagli articoli 20, 21 e 22 dell'Allegato 3.1 del Piano delle Regole a cui si rinvia.

Tutti gli interventi devono dotarsi di equipaggiamento di verde di connessione internamente al perimetro della proprietà lungo il perimetro della stessa con larghezza non inferiore a metri 4,00.

Ai sensi dell'Art. 18 dell'Allegato 3.1 del Piano delle Regole, a cui si rinvia, in tutti questi ambiti sono escluse le destinazioni elencate ai numeri **2** e **5** dell'Art. 17 dell'Allegato 3.1 del Piano delle Regole;

Per tutti i Piani attuativi in elenco dovrà essere preventivamente valutato il clima acustico e dovranno essere applicate le maggiorazioni del contributo di costruzione nelle mIsure stabilite dalla DGR 8757/2008 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione dei disposti dell'Art. 43 comma 2.Bis della L.R. n°12/2005 s.m.i. .

PA 50.1
Località via Porta – via Marco d'Oggiono

PA 50.2
Località via Porta - Cuminett

PA 50.3
Località via Porta – retro di Bonomi

PA 50.4
Località nuova via Ariosto – Bonomi

PA 50.5
Località nuova via Ariosto – lato est Feat

PA 50.6
Località nuova via Ariosto – Proprietà Canti Mario

PA 50.7
Località nuova via Ariosto – Proprietà Castelnuovo Alessandro

Art. 51 - ZONA D - ZONA INDUSTRIALE CONSOLIDATA
2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE : INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
Per gli interventi convenzionati che alla data d'adozione delle presenti norme risultino essere in corso d'attuazione, continuano ad applicarsi le norme previgenti così come recepite dalle Convenzioni in essere, fino al termine di validità delle singole convenzioni; scaduto tale termine, si applicano le presenti norme di zona.

3 - DESTINAZIONI D'USO : ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
Sono consentite le attività preposte alla produzione, trasformazione, commercializzazione e vendita di beni, con le relative funzioni di supporto e di servizio; sono altresì comprese le attività terziarie. E' ammessa la residenza per esigenze di custodia e rappresentanza nei limiti del 20% della S.L.P. autorizzabile, con un massimo di 200 mq lordi, e comunque tale da garantire una dotazione pari ad una unità abitativa per ciascuna unità edilizia produttiva.
Le funzioni relative alla commercializzazione e vendita di beni sono da ritenersi complementari alla funzione principale industriale e artigianale; in ogni caso dette funzioni complementari non dovranno eccedere il 30 % della SLP ammissibile per il comparto; non è in ogni caso ammessa la grande distribuzione.
In tutti gli impianti produttivi deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente. In particolare, dove queste zone sono a contatto diretto con zone residenziali, si devono prevedere opportune fasce di rispetto all'interno delle quali non sarà consentita alcuna edificazione in modo da evitare molestie od inconvenienti dovuti ad inquinamento acustico od atmosferico. Dette fasce dovranno essere piantumate con alberature pronto effetto ed avere una profondità minima di m 15.
I cicli produttivi definiti insalubri di 1ª classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 non possono essere insediati all'interno del perimetro del centro edificato così come definito dalla L. 865/71 in conformità a quanto previsto dall'art. 2.7.3.3. del vigente R.L.I.

Non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 17 delle presenti norme ai numeri: 1 e 5;

Sono ammesse lavorazioni richiedenti i processi depurativi degli scarichi solidi, liquidi e aeriformi, nel rispetto delle vigenti norme.

L'esercizio di lavorazioni insalubri preesistenti all'Adozione del Piano delle Regole può essere consentito, sotto le limitazioni determinate dal Servizio locale d'igiene pubblica, previo rilascio di sua specifica autorizzazione.

4 - RAPPORTO DI COPERTURA : Q = 0,50 x Superficie Fondiaria
Sono fatte salve le maggiori superfici copribili discendenti dall'applicazione convenzionata dei disposti degli articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui si rinvia, entro il limite massimo del 60% della Superficie fondiaria disponibile.

E ammessa la formazione d'interpiani nel limite della Slp pari al raddoppio della superficie coperta.

In caso di oggettiva carenza di Superficie fondiaria nell'ambito dell'intervento edilizio, sono ammessi interventi compensativi di formazione di Verde di connessione e/o di potenziamento della rete ecologica mediante cessione convenzionata delle corrispondenti aree, in applicazione dei disposti degli articoli 20 e 21 delle presenti norme a cui si rinvia.

5 - ALTEZZA MASSIMA : H = 9,00 ml alla gronda e all'estradosso delle coperture piane; nel caso di coperture a falde e di coperture piane raccordate obliquamente alle gronde nelle porzioni perimetrali, è consentita l'altezza massima al colmo, o al filo superiore, di metri 10,00 limitatamente alle nuove edificazioni ed agli ampliamenti dei capannoni preesistenti.

6 - DISTACCHI :
- dai confini di proprietà e da strade comunali = 5,00 ml
salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione e/o dalle convenzioni con l'A.C.
- dalle strade provinciali internamente al Centro abitato = 10,00 ml
- dai fabbricati = 10,00 ml

7 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :
Per ogni nuova costruzione e in tutti i casi d'intervento convenzionato, devono essere individuati parcheggi pubblici in concerto con l'A.C. e realizzati dal richiedente, nelle quantità minime del **10% della massima SLP realizzabile nell'area** e, comunque, devono essere realizzati parcheggi privati, nella misura di 10,00 mq./100 mc. insediabili, convenzionalmente, anche all'esterno del lotto in misura non superiore al 50% del dovuto, nelle immediate adiacenze e comunque entro la zona industriale.
Per la quantificazione dei parcheggi privati, in assenza d'interpiani, si applica l'altezza virtuale pari 3,50 metri, mentre in presenza di soppalchi adibiti ad uffici e d'interpiani, si applicano le effettive altezze esistenti o di progetto.

E' data facoltà di realizzare in modo coordinato fra più proprietari privati, sia i parcheggi pubblici che quelli privati, ubicandoli in modo convenzionato con l'A.C. in ambiti idonei su proposta dei privati.

8 - VERDE DI CONNESSIONE INERENTE ALLE COSTRUZIONI : = 10% Superficie fondiaria
Tali aree dovranno essere ubicate in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno essere sistemate ambientalmente, mediante l'impianto di nuove alberature d'alto fusto costituite da essenze locali o da varietà ad esse riconducibili, da distribuire lungo i confini di proprietà, per quanto possibile, in misura consistente.

Dovrà essere trattata come area drenante in misura non inferiore al 15% dell'area di proprietà la quota di superficie fondiaria non coperta e non adibita a verde inerente alle costruzioni.
In caso di impossibilità di insediamento del Verde di connessione in tutto o in parte entro la superficie del lotto tali mancati interventi dovranno essere compensati, sostitutivamente, nelle misure mancanti.

L'onere economico delle azioni compensative dovrà essere proporzionale all'intervento edilizio richiesto, comunque non inferiore al 2% della Superficie fondiaria, sulla base del costo unitario stabilito annualmente con apposito provvedimento.
Nei casi di oggettiva carenza di aree è ammesso l'intervento convenzionato su richiesta del Privato.

9 - N O T E :
a: I tamponamenti perimetrali dei capannoni industriali o dei fabbricati ad essi riconducibili, dovranno essere di tipo prefabbricato ed unificati per caratteristiche, benchè provenienti da produttori differenti. In particolare, le eventuali coperture oblique e i canali di gronda dovranno essere celate dai predetti pannelli di tamponamento laterale;

b: le recinzioni dovranno essere di tipo unificato, in forma di grigliati prefabbricati in acciaio zincato, benchè provenienti da produttori differenti.

c: internamente al perimetro degli insediamenti produttivi, in corrispondenza degli spazi pubblici e privati ubicati in posizione più prossima agli impianti di maggiore rumorosità, dovranno essere insediate essenze arboree d'alto fusto e di rapido accrescimento, fittamente intervallate ed integrate con altre

essenze caratterizzate da chiome folte e da minore altezza, al fine di costituire efficaci schermi visivi ed assorbenti i rumori connessi ai cicli produttivi industriali.
Per le attività produttive esercitate internamente a capannoni, inoltre, si applicano i disposti del Regolamento locale d'igiene relativi alle modalità d'attenuazione dei disturbi acustici, ogniqualvolta tali modalità risultino essere efficacemente praticabili all'interno dei vani e dei capannoni adibiti a lavorazioni industriali.

d: le eventuali recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno in nessun caso avere altezze superiori a m 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di m 0,50 aumentabile a m 1,50, se muri di sostegno.

e: Dovrà essere garantita una piantumazione pari a un albero ogni 80 mq di superficie non coperta.

f: Le distanze da confini, fabbricati e ciglio stradale definite in sede di piano esecutivo, saranno in conformità alle previsioni dell'azzonamento e nel rispetto comunque delle specifiche norme del codice civile.

g: In tutti gli impianti produttivi deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente.

h: Dove queste zone sono a diretto contatto con zone residenziali, si devono prevedere opportune fasce di rispetto all'interno delle quali non sarà consentita alcuna edificazione; dette fasce dovranno essere piantumate con alberature pronto effetto ed avere una profondità minima di metri 15,00 .

i: NZ – Art. 51 § 9.i - mediante convenzione, è consentita la formazione di superficie coperta compensativa e/o perequativa per complessivi mq. 565, da adibire al carico ed allo scarico delle merci, a servizio dell'opificio esistente nel mappale 1098.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

l: NZ – Art. 51 § 9.l - Limitatamente al mappale 2200, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mq. 500 coperti a destinazione deposito, non generante disturbi acustici e con l'esclusione di qualsiasi altra attività produttiva, da realizzare in modo parzialmente interrato con accesso diretto dalla via Porta, a fronte delle contestuali, formazione sulla corrispondente copertura piana di spazi pedonali e ciclabili inseriti nell'ambiente naturale, accessibili sia dalla via Porta che dalla via Alfieri senza interruzione di continuità e cessione gratuita al Comune della quota residua del mappale 2200 da adibire parco pubblico.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

Art 52 - ZONE PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA
Nel caso di esaurimento dell'attività estrattiva la Convenzione ora in essere dovrà essere rinnovata al fine di programmare e di disciplinare tutti gli occorrenti interventi da estendere all'intero comparto per:
- la messa in sicurezza delle fronti rocciose
- la riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione delle parti del comparto più prossime all'abitato
- la demolizione di tutte le strutture, anche isolate, esistenti nell'ambito e di tutti gli impianti produttivi ad esse connessi;
- la regimazione delle acque superficiali;
- la riconversione ad aree pedonali di pubblico interesse delle sole parti contigue all'Alpetto;
- la riconversione ad aree per impianti generatori d'energia rinnovabile di tutte le parti aventi giacitura orizzontale o, comunque, idonea agli scopi.

Tutti gli interventi attuativi dovranno essere convenzionati e le singole convenzioni potranno dettagliare indici e parametri urbanistico-edilizi specifici, in relazione agli scopi che, comunque, dovranno garantire l'equilibrio fra gli interessi privato e pubblico.
Compete al Piano dei Servizi ogni iniziativa di programmazione degli interventi ed ogni iniziativa di coordinamento delle fasi attuative temporalmente diverse in cui potranno essere suddivisi gli interventi.

Art. 53 - PREESISTENZE RESIDENZIALI IN ZONE PRODUTTIVE,
PREESISTENZE PRODUTTIVE IN ZONE RESIDENZIALI,
ATTIVITÀ COMMERCIALI E RELATIVA DOTAZIONE DI STANDARD

Sia le preesistenze residenziali in zone produttive, che preesistenze produttive in zone residenziali e le attività commerciali preesistenti in qualunque zona alla data d'adozione delle presenti norme, in modo convenzionato, possono fruire degli incrementi di SLP e/o di volume che discendono dall'applicazione dei disposti degli articoli 20 e 21 delle presenti norme.

Le vigenti norme per l'insediamento e il potenziamento delle attività commerciali e le direttive per lo sviluppo e l'adeguamento delle medesime, definiscono le seguenti superfici di vendita:

- **esercizio di vicinato**: superficie di vendita non superiore a 150 mq
- **media struttura di vendita**: superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato ed estesa fino a 1.500 mq;
- **grande struttura di vendita**: superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- **centro commerciale**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specificazione esplicita, nelle Norme tecniche, della previsione commerciale comunale coerente con le categorie sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; diversamente, la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato *(art. 6 comma 2 del Regolamento Regionale n°3/2000).*

La dotazione minima di aree standards funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, per parcheggi, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.
Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico

Sono prescritte le seguenti dotazioni di standard a supporto della destinazione commerciale e riconducibili:

- limitatamente ai nuovi insediamenti : **75 % S.l.p. negli Ambiti consolidati residenziali**
di cui il 50 % per parcheggi anche multipiano
100 % S.l.p. negli Ambiti a destinazione produttiva Tipo D
di cui il 50 % per parcheggi anche multipiano

- grandi strutture di vendita (> 1.500 mq S.l.p.) = **200 % S.l.p.**

Art 54 - ZONE E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1 - DENOMINAZIONE: AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE : INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE, ZOOTECNICHE E DERIVATE
a - è ammessa la residenza soltanto se a servizio dell'attività;
b - è ammesso il mantenimento delle residenze di fatto preesistenti in tali zone alla data di adozione dello strumento urbanistico alle condizioni precisate dalle successive Norme;
c - è vietata la trasformazione residenziale delle destinazioni rurali esistenti ancorché in disuso;
d - sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo, quali le attrezzature e le infrastrutture produttive, le stalle, i silos, le serre, i magazzini, le tettoie di deposito, i locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

e - per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 18 delle presenti norme che non consente l'insediamento delle destinazioni di cui ai capiverso **1.1**, **1.2**, **2.1**, **2.2**, **3.1**, **3.2**, **3.3**, **3.4**, **3.5**, **3.6, 4.1**, **4.2**, **4.3**, **4.4**, **4.5**, **4.6**, **6** dell'Art. 17 a cui si rinvìa..

4 - DENSITA' EDILIZIA:

- limitatamente alle residenze ammesse: 0,01 mc/mq
- per orticoltura e floricoltura specializzata: 0,06 mc/mq
- per terreni destinati a pascolo o prato-pascolo permanente o a coltivazione industriale del legno fino a un massimo di 500 mc per Azienda: 0,01 mc/mq
-per gli altri terreni agricoli 0,03 mc/mq

5 -INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA:

a - per le attrezzature produttive = 0,10 Superficie fondiaria
b - per le serre, i fienili, i depositi = 0,40 Superficie fondiaria

6 - NUMERO DEI PIANI AMMESSI : n° = 2

7 - ALTEZZA MASSIMA : H = 6,50 ml

Sono consentite maggiori altezze limitatamente ad attrezzature e impianti tecnici.

8 - DISTACCHI :

- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml

salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione;

- dai fabbricati e da pareti finestrate = 10,00 ml

Nel caso di interventi di recupero dei fabbricati esistenti valgono gli allineamenti preesistenti, limitatamente alle pareti non finestrate.

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI = 10,00 mq / 100 mc

- limitatamente alle abitazioni.

10 -N O T E :

a - Il Permesso di costruire relativo agli interventi ammessi in questa Zona può venire rilasciato esclusivamente nel rispetto dei disposti della L.R. n°12/2005, in particolare dal Titolo 3° (articoli dal n° 59 al n° 62Bis) che si intende qui di seguito integralmente trascritto.

b - l'imprenditore agricolo, singolo o associato, può richiedere l'accorpamento a scopi edificatori di terreni agricoli non contigui, per costruire o ristrutturare attrezzature agricole e la residenza del conduttore del fondo, sottoscrivendo apposito Atto di asservimento da registrare;

c - i terreni asservibili ai sensi della precedente nota, potranno essere compresi anche nel territorio di Comuni contigui; in tal caso, a cura del Richiedente dovrà venire sottoscritto un Atto d'obbligo unilaterale da registrare a sue spese, contemplante la sua rinuncia irrevocabile alla edificabilità del terreno nella proporzione trasferita per accorpamento a favore di un intervento da realizzarsi nell'ambito del territorio Comunale e l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso produttiva autorizzata.

d - le condizioni per l'accorpamento sono quelle stabilite dalla vigente normativa regionale;

e - potrà essere ammessa a trasferimento anche la superficie agricola in affittanza, purchè la richiesta del Conduttore sia corredata dalla dichiarazione scritta del Proprietario, da registrare, con la quale si autorizzi in forma irrevocabile, la trasformazione delle volumetrie e la conseguente perdita di capacità edificatoria dell'area in oggetto;

f – ai sensi dell'Art. 10-Bis Sub. 8.a.2 per le residenze che risultano localizzate nella Zona agricola e individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, a condizione che sia conservato il carattere originario dell'immobile sarà autorizzabile l'incremento perequativo e/o compensativo in misura del 30% del volume residenziale esistente alla data di adozione, comunque, in misura non superiore a 150 mc. .

Detta autorizzazione dovrà venire trascritta nel Permesso di costruire convenzionato e sarà consentita "una tantum", onerosamente, in applicazione dei disposti dell'Art. 21 a cui si rinvia.

Le stesse disposizioni si applicano anche a quei fabbricati rurali esistenti alla data di adozione che non dispongano di sufficiente Superficie Fondiaria per realizzarne, nel rispetto della destinazione rurale, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, l'ampliamento e i volumi tecnici di cui all'Art. 9 - 1° comma, lettere c, d, e, della legge 10/77.

In ogni caso il disegno architettonico dovrà armonizzarsi con il carattere rustico delle preesistenze e dell'ambiente circostante, adeguandosi in modo coerente, nel tipo, nella forma, nelle dimensione, nella scelta dei materiali e dei colori.

Per le residenze preesistenti nella Zona agricola sono ammesse le recinzioni nel limite di metri 5,00 da ogni fronte dell'edificio; esse dovranno essere costituite da manufatti in legno, in ferro lavorato con sottostante cordolo in pietrame locale e non dovranno superare l'altezza massima di metri 1,50 comprensiva dell'eventuale cordolo.

g- nella realizzazione di nuove stalle o di loro pertinenze e nel potenziamento dei preesistenti ricoveri per animali o delle relative pertinenze, dovranno essere rispettate le distanze stabilite dal Titolo 3°, Capitolo 10 del Regolamento locale d'igiene, non inferiori a metri 50 dalle abitazioni più vicine, anche se appartenenti a Zone omogenee diverse dalla Zona Agricola.

Art. 55 - ZONE E2 - AREE AGRICOLE PER LA COLTIVAZIONE DEI SUOLI

questa Zona è costituita dalle porzioni di territorio comunale aventi carattere agricolo, che risultano essere contigue o intercluse ad aree già urbanizzate ed edificate.
Essa è destinata a formare aree di riserva per le future espansioni del centro abitato.
Gli interventi edilizi ammessi in tale zona sono soggetti alle stesse disposizioni della Zona agricola E1, con le limitazioni seguenti:

a - In questa zona può essere realizzata l'edificazione di nuove strutture produttive agricole con o senza residenza annessa, purchè senza trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altri lotti non contigui, anche se della stessa proprietà, e con la limitazione ad un decimo dei valori di ciascuno degli indici di densità edilizia fondiaria e dell'indice di utilizzazione fondiaria ammessi dai paragrafi 4 e 5 dell'Art. 94 che precede.
E' ammessa la formazione di piccoli rustici per depositi connessi con l'attività orticola, ove presente, con superficie coperta non superiore a 10,00 mq., copertura a due falde in coppi e altezza reale di metri 2,40, nel limite di una unità per ogni singola proprietà avente area di almeno 5.000 mq. interamente compresa nella Zona.
Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali decorosi e duraturi di carattere coerente con il contesto agrario in cui s'inseriscono e dovranno essere dotate di idonea piantumazione di contorno.

b - al contrario del punto precedente, la capacità edificatoria dei lotti compresi in questa zona, può essere trasferita a favore di interventi da realizzarsi nelle zone E1, con le modalità indicate nell'art. 54;

c - in ogni caso è vietata l'edificazione a scopo residenziale in assenza di attrezzature produttive;

d - per le residenze non al servizio dell'attività agricola di fatto incluse in tale zona alla data di adozione delle presenti norme e per i fabbricati rurali che alla stessa data risultino essere privi di adeguata Superficie fondiaria, si applicano i disposti dell'art. 54, paragrafo 10, lettera –f delle presenti norme;

Art. 56 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Sono caratterizzate dalle colture orticola, agricola, ad alberi da frutto, a vite ed a olivo delimitate da un reticolo di muretti a secco, da filari alberati, da balze e da sentieri, posti anche nelle immediate adiacenze della parte urbanizzata del territorio comunale.

In tali ambiti:
- è ammessa la gestione delle predette attività;
- non è ammesso l'insediamento di nuove strutture produttive agricole e zootecniche;
- è fatto salvo il trasferimento della capacità edificatoria entro l'Ambito E1 nel limite di 1/10 di quanto ammesso dagli articoli dal n° 59 al n° 61 della L.R. n°12/2005;
- è consentita la formazione di caselli, ossia di piccoli rustici per depositi connessi con l'attività in uso, da realizzare con materiali decorosi e duraturi, coerenti con il contesto rurale in cui si collocano, con copertura in coppi, nel limite di una unità per ogni singola proprietà di almeno 5.000 mq. di area interamente compresa nello stesso Ambito, con superficie coperta non superiore a mq. 16,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,40;
- sono fatte salve le preesistenze isolate;
- non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali percorribili da mezzi meccanici aventi larghezza superiore a metri 0,85;
- è esclusa ogni forma di nuova recinzione.

-

+

Art. 57 - IL SISTEMA DEL VERDE COMUNALE:

In coerenza con i disposti del vigente Piano Territoriale Regionale e del PTCP, il sistema del verde comunale è costituito dai seguenti ambiti territoriali, ciascuno dei quali è individuato nelle Tavole del Piano dei Servizi ed è disciplinato nel Piano delle Regole dagli articoli che seguono:

- **Zone V1 - Verde di connessione**
  a sua volta distinto in:
  V1.a - verde di rispetto ambientale
  V1.b - giardino pubblico
  V1.c - aree per il gioco e lo sport
  V1.d - piste ciclopedonali

- **Zone V2 - Aree boschive**

- **Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente**

- **Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione**

- **Zone V5 - Aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica**;

- **Zone V6 - Aree pascolive**

- **Zone V7 - Aree rocciose e sterili ed improduttive**

Art. 58 - ZONA V 1: VERDE DI CONNESSIONE

Sono costituite dalle parti di territorio comunale caratterizzate dall'accessibilità prevalentemente pedonale già in atto, che l'A.C. intende estendere e ramificare in modo adeguato con nuovi interventi, al fine di favorire la fruizione visiva del paesaggio, l'accessibilità pedonale all'ambiente naturale, l'uso delle attrezzature e delle sistemazioni di cui sono dotate per il transito, la sosta, il gioco e lo sport, ed il godimento del pregiato valore paesaggistico ed ambientale dei luoghi.
Esse si differenziano nei tre tipi seguenti:

V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
V1.b - GIARDINO PUBBLICO
V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
V1.d – PISTE CICLOPEDONALI

V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali ambiti, che si collocano nelle immediate adiacenze della parte urbanizzata del territorio comunale, lungo le recinzioni, negli spazi residui a verde naturale che si rinvengono nel tessuto urbano consolidato e alla base dei versanti della montagna; tali spazi concorrono a costituire la rete ecologica comunale ed hanno la funzione di collegamento e di estensione della rete ecologica provinciale.
Le tipologie d'intervento che l'A.C. intende perseguire in tale zona consistono nella formazione di attraversamenti pedonali, di spazi di sosta a sedere per pedoni, in forma di belvedere o di riposo all'ombra, di parapetti, di gradini e corrimano metallici nelle posizioni più impervie e pericolose, di fontanelle, di attrezzature fisse per il gioco infantile e dei bambini, di illuminazione pubblica, di sedili isolati, di raccoglitori per rifiuti e di quant'altro possa giovare al godimento dell'ambiente in forma di struttura pubblica *e, o, di struttura privata d'interesse generale*, comunque da concepire e da realizzare in modi rispettosi della funzione ecologica principale di tali ambiti.

Nelle aree che dispongono di sufficiente estensione è ammesso l'intervento attuativo dei privati e la loro gestione di attrezzature di tal tipo, purchè in modo convenzionato con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la qualità della tipologia delle attrezzature, la loro efficienza e manutenzione periodica, nonché il loro uso pubblico.

E' inoltre ammesso l'intervento dei privati, purchè puntualmente garantito e regolamentato mediante convenzionamento con l'A.C., finalizzato all'instaurazione del vincolo di destinazione pubblica, nei casi di realizzazione e di gestione di servizi complementari, quali i chioschi, i terrazzi, i pergolati, gli spazi attrezzati per il gioco ed ogni altra attrezzatura che si configuri come intervento edilizio preordinato alla valorizzazione turistica dell'ambiente, purchè coerente con il carattere pedonale e naturale della zona.

In tale zona si applicano le seguenti prescrizioni:
- è vietata la formazione di nuove recinzioni ed è prescritta la riduzione o la modifica di quelle preesistenti nei luoghi e nei casi in cui costituiscano impedimento alla libera utilizzazione del percorso pedonale;
- è prescritto l'uso pubblico dei sentieri di fatto esistenti ed è fatto assoluto divieto, a chi transita sugli stessi, di manomettere, di alterare, di calpestare, di cogliere o, comunque, di danneggiare i prodotti delle coltivazioni agricole o spontanei, dei suoli attraversati o adiacenti ai percorsi pedonali;
- è vietata la circolazione di motocicli sui percorsi pedonali;
- negli ambiti ubicati in adiacenza ai percorsi pedonali già esistenti, come pure in quelli che risulteranno essere adiacenti ai nuovi percorsi pedonali o alle sistemazioni ambientali che verranno realizzate, è proibita ogni forma di edificazione ad uso residenziale, mentre è fatta salva la formazione di ricoveri, stalle o di depositi per attrezzi agricoli e per legna da ardere, purchè attuata in modo discreto, con materiali, forme e dimensioni adeguati all'inserimento nell'ambiente naturale e, comunque, con esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero;
- nelle posizioni di maggiore affluenza pedonale è ammessa la formazione di chioschi, belvedere e pergolati da adibire alla sosta ed al godimento dell'ambiente; in tal caso è prescritto l'uso di materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e le murature in pietra a vista.
Le coperture non dovranno avere forma e colore vistoso e sfacciato;
- la superficie copribile utilizzabile per la realizzazione di chioschi, dovrà venire limitata, strettamente, alla formazione di un banco di vendita con lavello e di un servizio igienico adeguatamente separato;
in ogni caso la superficie utile lorda non potrà superare mq 9,00 e l'altezza non dovrà superare ml. 3,00.
Ad integrazione dei chioschi e dei pergolati, è consentita la formazione di superfici coperte, pavimentate in pietra, destinate all'impianto fisso di tavoli e panche in legno per l'intrattenimento e per la ristorazione di gruppi di gitanti, con copertura a due falde, con sostegni ed ossatura in legno e tegole in cotto.
Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo urbano e di arredo ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento dell'ambiente, quali le panchine, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.

Sono ammessi l'uso agricolo e pascolivo dei terreni compresi in tale zona, purchè già attivi e gestiti in modo coordinato con la tutela ambientale e, quindi, solamente se dall'esercizio di tali attività non derivano danni, impedimenti o limitazioni all'impianto delle attrezzature descritte e al godimento dell'ambiente naturale.

E' prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti (quali le cappellette, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate ed i ponti), rinvenibili all'interno di tale zona.
Non è ammessa la formazione di recinzioni diverse da quelle costituite da siepi o da pali in legno orizzontali e verticali, privi di specchiature tra i sostegni; i parapetti in ferro saranno realizzabili solo nei casi di protezione di passaggi o di posizioni pericolose e comunque dovranno essere verniciati di colore grigio ferro, o zincati a caldo, o consistere di acciaio inox. Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali, salvo che per esigenze agro-silvo-pastorali di zone contigue.

L'A.C. promuove il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti alla data di adozione nonchè la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.
I progetti di sistemazione delle aree, e di realizzazione degli interventi, saranno da redigere a cura e spese dell'Amministrazione comunale, fatta salva l'eventuale delega ad associazioni o enti senza fine di lucro.

Per la gestione di attrezzature e di impianti destinati al godimento dell'ambiente e del tempo libero, potranno essere coinvolti anche i Privati, con precedenza nei confronti dei Proprietari delle aree interessate, mediante apposita Convenzione da registrare, finalizzata all'instaurazione dell'uso pubblico di dette attrezzature ed impianti.

E' facoltà dei Privati imprenditori agricoli, singolarmente o riuniti in associazione, nonchè degli abitanti residenti nel Comune, di proporre all' A.C. progetti di adattamento di rustici o di formazione di crotti, di chioschi, di pergolati e simili, da assoggettare ad uso pubblico mediante apposite Delibere di Consiglio comunale, per l'intrattenimento delle persone e la degustazione o l'asportazione anche di prodotti alimentari ed artigianali locali.
In tutti i casi di intervento comportante alterazioni ambientali, è prescritta la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti e la rimozione definitiva delle alterazioni, nonchè la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.
Tutti gli interventi realizzabili in tali zone saranno ritenuti ultimati solamente a seguito della completa realizzazione di tutte le opere occorrenti per garantire una stabile ed adeguata sistemazione ambientale.
Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 19 delle presenti norme.

V1.b - GIARDINO PUBBLICO
E' vietata ogni forma di edificazione, con l'esclusione degli arredi urbani, dei chioschi e dei servizi igienici, per i quali dovranno venire utilizzati materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e le murature in pietra a vista.
Le coperture dovranno avere forma e colore sobrio.
La superficie copribile utilizzabile dovrà essere limitata allo stretto indispensabile.
In tali aree è vietato l'accesso con motocicli d'ogni tipo e con altri veicoli a motore, salvo che per motivi di gestione; è vietata la formazione di nuove recinzioni ed è prescritta la rimozione o la modifica di quelle preesistenti che risultino di impedimento alla libera utilizzazione dell'area.
E' obbligatoria la piantumazione con cespugli e con alberi d'alto fusto, anche di essenze locali, in misura non inferiore a n° 1 albero ogni 150 mq di superficie.
Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 19 delle presenti norme.

V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
- Dovranno essere pavimentate con blocchi erbosi in corrispondenza delle posizioni di passaggio obbligato ed in prossimità dei sedili; la loro delimitazione dovrà avvenire mediante la formazione di siepi;
- è prescritta la realizzazione di fontanelle, di raccoglitori per rifiuti e di un numero minimo di punti luce;
- in tali aree è vietato l'accesso a motocicli d'ogni tipo ed a altri veicoli a motore salvo che per motivi di gestione;
- le attrezzature per il gioco dovranno essere solide, stabili, ancorate saldamente al suolo e dovranno presentare garanzie di sicurezza per l'incolumità degli utenti.

Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 19 delle presenti norme.
Sia per i nuovi impianti scoperti che nei casi di integrazione e di potenziamento degli impianti esistenti è ammessa la realizzazione di impianti vincolati all'uso pubblico, secondo i seguenti parametri:
- altezza massima alla gronda = ml 4,00

sono fatte salve eventuali maggiori altezze per impianti speciali;
- superficie copribile = fino al 30% della Superficie fondiaria
- eventuale ulteriore superficie coperta a porticato = fino al 10% S.f.
- distacchi dai confini di proprietà e da strade = ml 5,00
- distacchi da fabbricati = ml 10,00

Non rientrano nel computo della superficie copribile le eventuali gradinate e le eventuali tribune.
La residua area verde dovrà essere adeguatamente sistemata a verde ambientale e destinata all'uso pubblico.
Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 18 delle presenti norme.

NZ - Art 58 - § V1.c
Limitatamente al mappale 3426 attualmente adibito a Centro sportivo comunale avente area di mq. 4.000, mediante apposita convenzione con Operatore privato, sarà insediabile volumetria residenziale

e/o terziaria e/o commerciale, in misura non superiore a mc. 2.000 con altezza non superore a metri 6,50 sviluppabile in non più di due piani fuori terra.
La convenzione deve disciplinare lo standard qualitativo, quantitativo in particolare con riferimento ai parcheggi pubblici.

V1.d – PISTE CICLOPEDONALI
- Dovranno essere in terra battuta e pavimentate con blocchi erbosi e/o autobloccanti in corrispondenza delle testate degli attraversamenti stradali e nelle posizioni di passaggio obbligato ove maggiore può essere l'usura del suolo; la loro delimitazione dovrà avvenire mediante la formazione di siepi;
- in tali aree è vietato l'accesso a motocicli d'ogni tipo ed a altri veicoli a motore salvo che per motivi di gestione;

Art. 59 - ZONA V 2: AREE BOSCHIVE
All'interno di tale zona è vietata ogni nuova edificazione per scopi residenziali.
Per i rustici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole è consentita l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, esclusivamente per scopi agro-silvo-pastorali.
In ogni caso non è ammessa la modifica della destinazione d'uso agro-silvo-pastorale ai fini dell'introduzione di quella residenziale, salvo che nei casi di utilizzazione residenziale stagionale del rustico stesso, connessa con l'attività agro-silvo-pastorale.
In tali casi l'autorizzazione sarà da subordinare alla predisposizione di adeguati servizi igienici ed all'impegno di raccogliere e asportare i rifiuti solidi.
Nel caso di rustici condotti in uso è consentita l'attività di servizio e di ristoro stagionale, purchè basata sull'utilizzazione, sulla trasformazione e sul consumo dei prodotti agro-silvo-pastorali.
I rustici condotti in uso, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole potranno essere ristrutturati ed ampliati nel rispetto delle caratteristiche originarie, applicando l'indice fondiario di 0,01 mc/mq. In tal caso gli interventi dovranno rispettare l'ambiente e dovranno possedere le caratteristiche dell'architettura rustica locale.
Per le residenze non destinate al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale, che di fatto risultano incluse nella zona boschiva e che risultano individuate da apposito simbolo potrà venire autorizzato l'incremento del 15% del volume esistente.
Detta autorizzazione dovrà essere trascritta nel Permesso di costruire e sarà consentita "una tantum".
Per tali residenze preesistenti sono ammesse le recinzioni nel limite di metri 5,00 da ogni fronte dell'edificio; esse dovranno essere costituite da manufatti in legno, in ferro lavorato con sottostante cordolo in pietrame locale e non dovranno superare l'altezza massima di metri 1,50 comprensiva dell'eventuale cordolo.
Per le sistemazioni ambientali di uso pubblico realizzabili in questa Zona, si applicano integralmente i disposti della Zona V1 – Verde di rispetto ambientale.
2 - DENSITA' EDILIZIA : If = 0,01 mc/mq
limitatamente alle residenze ammesse, anche di tipo temporaneo, ma esclusivamente di supporto ed a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
3 - NUMERO DEI PIANI AMMESSI : n° = 2
4 - ALTEZZA MASSIMA : H = 6,50 ml
- Sono consentite maggiori altezze limitatamente ad attrezzature e impianti tecnici.

5 - DISTACCHI :
- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml
salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione
- dai fabbricati e da pareti finestrate = 10,00 ml
Nel caso di interventi contigui a fabbricati esistenti, relativi sia alla destinazione prevalente che a quella residenziale di modesta entità di supporto all'attività agro-silvo-pastorale, valgono le norme del Codice Civile, limitatamente alle pareti non finestrate.
6 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI = 5,00 mq / 100 mc
- limitatamente alle abitazioni.
7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA:
a - per le attrezzature produttive = 0,10 Superficie fondiaria

b - per le serre, i fienili, i depositi = 0,40 Superficie fondiaria

8 - N O T E :
Ai sensi dell'Art. 48 sub. 3 della L.R. 05.12.2008 n°31 le presenti norme recepiscono i contenuti del Piano d'indirizzo forestale (PIF) predisposto dalla Comunità Montana, la cui competenza è estesa anche a tutti i casi di trasformazione del bosco consentiti dalla pianificazione forestale vigente.
Si applicano interamente anche a questa Zona, ove non contrastanti con i precedenti parametri, le disposizioni generali indicate all'art. 54 §10 lettera f) a cui si rinvia relativo alle Zone Agricole permanenti - E1, a cui si rinvìa e che qui si intendono integralmente trascritte.

Art. 60 - ZONE V3: AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE
All'interno di tale Ambito è vietata ogni nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che contraddistinguono i diversi ambiti che lo compongono, quali le scarpate, gli scoscendimenti, le radure e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione, altrimenti precluse.
Il Piano dei Servizi promuove, in modo programmato, il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti, nonché la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, con le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.
Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo paesistico ed ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento del paesaggio e dell'ambiente, quali i percorsi, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.
É prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti, quali le cappellette, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate, i muretti, i parapetti ed i ponti rinvenibili all'interno di tale Ambito.

E' tutelata la conservazione dei rustici preesistenti in posizioni isolate ed è ammessa la loro trasformazione convenzionata in attrezzature ed in impianti aperti al pubblico destinati al godimento dell'ambiente naturale.
Non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali.
E' esclusa ogni forma di nuova recinzione.
Non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi e sono prescritte la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti, la rimozione definitiva delle eventuali alterazioni dei luoghi provocate da esecuzione di lavori edilizi, la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.

Art. 61 - ZONE V4: AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE
In tali aree è ammessa la manutenzione agricola dei suoli in simbiosi con la messa in dimora ai sensi dell'Art. 43 comma 2.Bis della L.R. n°12/2005 e con le modalità stabilite dalla DGR 22.12.2008 n°8/8757 di nuove essenze arboree autoctone in attuazione di interventi di rimboschimenti compensativi, coordinati e programmati dal Piano dei Servizi, anche a sostegno della fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale e del paesaggio e/o finalizzati, più semplicemente, a obiettivi di salubrità dell'aria, ad igiene ambientale ed a mitigazione acustica o per il consolidamento di aree boscate limitrofe, nonché per la riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio;
In tali aree è esclusa ogni edificazione stabile, fatte salve le attrezzature di supporto alla loro fruibilità che competono al Piano dei servizi.
Si esclude qualsiasi tipo di recinzione, fatte salve quelle pertinenziali agli insediamenti ammessi e programmati dal Piano dei servizi.
Ai sensi del paragrafo 5 della DGR 26.11.2008 n°8/8551, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle reti ecologiche regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree, anche la formazione di filari alberati, di macchie boscate e di connessioni fra ambiti boscati e ambiti di rilevanza naturalistica appartenenti ad altre zone, sia esterne che interne, al tessuto urbano consolidato.

Ai sensi dell'art. 71 delle NdA del Vigente PTCP tali aree devono essere interessate da opere di manutenzione reiterate nel tempo per effetto dell'azione programmata dal Piano dei Servizi, in attuazione delle misure di compensazione, con estensione non inferiore al 25% della superficie interessata dalla artificializzazione delle aree oggetto di intervento edilizio.
In ogni caso, l'onere economico delle azioni compensative non può essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione che è oggetto dell'intervento edilizio.

Art. 62 - Zone V5: AREE NON BOSCATE DI RILEVANZA ECOLOGICA
All'interno di tali zone è vietata ogni nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che contraddistinguono i diversi ambiti che lo compongono, le scarpate, gli scoscendimenti, le balze, le macchie alberate e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e di nidificazione altrimenti precluse.

Ai sensi del paragrafo 4.7 della DGR 24.07.2008 n°8/7728, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle pianificazioni forestali regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree:
- la predisposizione dei Progetti di rimboschimento e di gestione del bosco in accordo con la Comunità Montana, per ottimizzare le funzioni protettiva, naturalistica, turistico-fruitiva e didattica, di tutela paesistica e di igiene ambientale;
- le integrazioni ed i potenziamenti della rete sentieristica e della viabilità agro-silvo-pastorale;
- la trasformazione convenzionata dei rustici preesistenti e la formazione di chioschi, di belvedere e pergolati da adibire alla sosta ed al godimento dell'ambiente, a sostegno della fruizione pedonale, consapevole e responsabile, nel rispetto dei luoghi, per la cui realizzazione è prescritto l'uso di materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e per le murature in pietra a vista, ed è ammissibile la superficie coperta non superiore a 18,00 mq. e l'altezza non superiore a ml. 3,00.
Ad integrazione dei chioschi e dei pergolati, è consentita la formazione di superfici coperte e pavimentate, destinate all'impianto fisso di tavoli e panche per l'intrattenimento e per la ristorazione di gruppi di gitanti, con copertura a due falde, con sostegni ed ossatura in legno, nel limite di 27,00 mq. lordi di area.

E' salvaguardato l'uso pubblico dei sentieri di fatto esistenti in tali zone ed è fatto divieto, a chi transita, di manomettere, alterare, calpestare, cogliere o, comunque, di danneggiare i prodotti delle coltivazioni agricole e orticole, o spontanei, dei suoli attraversati o adiacenti ai percorsi pedonali.

Non è ammessa la circolazione di motocicli sui percorsi pedonali; è ammesso l'uso ciclabile dei percorsi pedonali nel rispetto dell'incolumità dei pedoni.

Per i rustici preesistenti individuati con apposito simbolo nella Zonizzazione in scala 1:2000 si applicano i disposti dell'art. 54 §10 lettera f) a cui si rinvia.

Ai sensi del paragrafo 5 della DGR 26.11.2008 n°8/8551, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle reti ecologiche regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree anche la formazione di filari alberati, di macchie boscate e di connessioni fra ambiti boscati e ambiti di rilevanza naturalistica appartenenti ad altre zone esterne al tessuto urbano consolidato.

Art. 63 - Zone V6: AREE PASCOLIVE
Entro questi Ambiti è vietata ogni nuova edificazione
Per la conservazione delle costruzioni rurali esistenti adibite a scopi pastorali si applicano le norme di Ambito E1 con la limitazione ad 1/10 dei corrispondenti parametri urbanistico edilizi.
Nelle costruzioni esistenti non destinate alla pastorizia o all'agricoltura sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico per mantenere il loro utilizzo attuale.
Nelle radure ricadenti in questo Ambito è ammessa l'attività di coltivazione, taglio e raccolta del foraggio.

Gli interventi in questo Ambito non dovranno creare pregiudizio ai percorsi pedonali esistenti, alle strade campestri, agli scoli naturali.
Non sono ammessi:
- il transito motorizzato di mezzi diversi da quelli di soccorso e di manutenzione;
- l'abbandono di rifiuti;
- l'impianto di teleferiche, salvo che in via temporanea, limitatamente al periodo occorrente per la realizzazione degli interventi manutentivi e di gestione dei boschi esistenti nell'Ambito e degli interventi ammessi dalla presente norma

Entro queste aree è vietata ogni nuova edificazione diversa da quella destinata ad attività zootecniche e pastorali.
Per la conservazione ed il potenziamento delle costruzioni rurali esistenti, solo se adibite a scopi pastorali, si applicano le norme di Zona E1 con la limitazione al 50% dei corrispondenti parametri urbanistico edilizi.
Nelle costruzioni esistenti non destinate alla pastorizia o all'agricoltura sono consentiti i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico per mantenere il loro utilizzo attuale.
Nelle radure ricadenti in questa zona è ammessa l'attività di coltivazione, taglio e raccolta del foraggio.
Gli interventi in queste aree non dovranno creare pregiudizio ai percorsi pedonali esistenti, alle strade campestri ed agro-silvo-pastorali, agli scoli naturali delle acque meteoriche.
Non sono ammessi:
- il transito motorizzato di mezzi diversi da quelli di soccorso, di manutenzione e di gestione delle attività zootecniche e pastorali;
- l'abbandono di rifiuti;
- l'impianto di teleferiche, salvo che in via temporanea, limitatamente al periodo occorrente per la realizzazione degli interventi manutentivi e di gestione dei boschi esistenti nella zona e degli interventi ammessi dalla presente norma.

Art. 64 - Zone V7: AREE ROCCIOSE E STERILI ED IMPRODUTTIVE

Sono le parti di territorio comunale costituite da ambiente roccioso intervallato da praterie e balze soscese. In esse è vietata ogni nuova edificazione ad esclusione dei Bivacchi e dei Rifugi alpini, la cui realizzazione è subordinata a specifica Convenzione con l'A.C. sia per quanto concerne il dimensionamento delle opere da realizzare, che la gestione stagionale regolamentata, al fine di garantire la pubblica fruibilità dei luoghi e delle attrezzature, nonché di assicurare la buona qualità e l'idoneità paesistica delle tipologie, coerentemente con i valori ambientali dei luoghi.
E' ammesso l'intervento attuativo di tali strutture da parte di Associazioni alpinistiche pubbliche e private, nonché la gestione privata delle stesse.
Nel caso d'intervento su sentieri, mulattiere e tracciati stradali preesistenti ad alta quota è prescritta la sistemazione idraulica dei luoghi al fine della razionalizzazione e del ripristino dello smaltimento e del deflusso delle acque superficiali derivanti dalle precipitazioni meteoriche.
E' altresì ammessa l'apposizione di segnaletica su pali per sentieri di montagna e l'esecuzione di opere di messa in sicurezza degli stessi tracciati nelle sole posizioni più pericolose.
In tali casi le eventuali opere murarie dovranno:
- avere dimensioni contenute;
- essere realizzate in pietra locale;
- risultare ben mimetizzate e raccordate in modo coerente con il contesto paesistico dei luoghi.

Art. 65 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E AD ATTREZZATURE RELIGIOSE

Comprendono le parti del territorio vincolate all'ampliamento delle esistenti attrezzature di interesse pubblico o all'inserimento di nuove attrezzature per l'esercizio di attività sociali, culturali, assistenziali e di pubblico soccorso o di pubblico servizio, anche se gestite da privati o di proprietà privata.
L'attuazione dovrà avvenire mediante Planivolumetrico convenzionato per i nuovi interventi e per gli interventi di trasformazione e, o, di ristrutturazione delle strutture preesistenti.
Sono fatti salvi gli interventi edilizi diretti ai fini manutentivi delle strutture esistenti.
Nel caso di realizzazione di fabbricati aventi caratteristiche riconducibili alla tipologia edilizia abitativa, fatte salve le eventuali specifiche norme statali e regionali in materia, si applicano i parametri edilizi della

Zona omogenea B1, con possibilità di ricorso a maggiori altezze e coperture nel caso di impianti speciali pubblici, che di impianti privati d'interesse generale.
In tali zone è ammesso l'insediamento di servizi privati d'interesse generale, quali le farmacie, le banche, gli uffici postali, mediante Intervento edilizio convenzionato.
DISTACCHI : dai confini di proprietà, da strade = 5,00 ml
- dai fabbricati = 10,00 ml
3 - PARCHEGGI: = 5,00 mq / 100 mc
4 - AREE A VERDE : TUTTA L'AREA RESIDUA, destinata all'uso pubblico in orario diurno.

Art. 66 – PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Tali aree comprendono le parti del territorio che il Piano delle Regole sottrae ad ogni forma di edificazione diversa da quella destinata a parcheggio, scoperto e coperto dei veicoli, sia d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 3 del D.I. n°1.444/68, che privato d'interesse generale, ai sensi dell'art.9 della L.R. n° 12/2005.
In tutti i casi dovranno essere realizzate pavimentazioni ed opere di convogliamento e di deflusso delle acque meteoriche; all'occorrenza dovranno essere realizzati anche parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili, fontanelle, portarifiuti nonchè adeguata illuminazione dei piazzali e delle aree di manovra.
Gli interventi attuativi d'iniziativa privata sono sottoposti a Convenzione, regolante le modalità di acquisizione dell'area, la tipologia delle opere da realizzare e del servizio d'interesse generale da espletare, nonché, regolante le assegnazioni dei posti auto privati pertinenziali ad unità abitative che ne risultino sprovviste, in applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 47 delle presenti norme, a cui si rinvia.
Le singole Convenzioni regoleranno anche l'applicazione dei dispositivi compensativi e perequativi previsti dall'Art. 21 delle presenti Norme Tecniche, a cui si rinvia.

Art. 67 - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE DELLA CARTOGRAFIA REALIZZATA CON LE RIPRESE AEREE DEL 18.04.2003 E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Nel caso che da parte dei Privati proprietari venissero ravvisate eventuali discordanze o inesattezze fra la rappresentazione del territorio comunale utilizzata come supporto cartografico dello strumento urbanistico e le corrispondenti rappresentazioni della mappa catastale e dei certificati dell'U.T.E. provinciale, queste ultime rappresentazioni prevalgono sulle prime ai fini della dimostrazione del titolo di proprietà. Diversamente, si deve fare riferimento alle planimetrie dello strumento urbanistico ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici di Zona.

Art. 68 - FABBRICATI PREESISTENTI NON RAPPRESENTATI NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T.

Nell'eventualità si appurasse che il supporto cartografico del Piano delle Regole, non rappresentasse qualche fabbricato preesistente all'adozione del PGT di cui è fornibile documentazione asseverata da parte del Proprietario e/o del Tecnico da esso incaricato al fine di raccogliere notizie sulla consistenza fisica dell'immobile, in forma di titoli di proprietà, rilievi dello stato fisico dell'immobile, fotografie, Schede catastali e di altri documenti utili allo scopo, per detti fabbricati, anche se ridotti a rudere, trovano applicazione i disposti dell'Art. 43 § 8.2 e 8.3 a cui si rinvia.
In tali casi è prescritto l'intervento convenzionato da esercitare con le modalità stabilite dagli ultimi due commi dell'Art. 9 delle presenti norme, a cui si rinvia.

Art. 69 - FACOLTA' DI DEROGA

In ottemperanza ai disposti dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n° 765, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge Nazionale 21.12.1955 n° 1357 in applicazione dell'Art. 40 della L.R. n°12/2005.

Art. 70 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le presenti Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, costituendone parte integrante a tutti gli effetti, beneficiano della salvaguardia offerta dalla Legge 3.11.1952 n° 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, per un termine di 5 anni dalla data della Delibera consiliare di adozione del presente strumento urbanistico, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande contrastanti con le previsioni dello stesso strumento urbanistico.

Il termine di 60 giorni previsto dal 6° comma dell'art. 31 della L.U.I. ricomincerà a decorrere alla scadenza del Quinto anno successivo all'adozione dello strumento urbanistico.

Art. 71 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le previsioni dello strumento urbanistico relative agli azzonamenti ed alle presenti Norme Tecniche, entreranno in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della Delibera di Consiglio comunale di definitiva approvazione.

-

+

INDICE

Pag. 2 - Art. 1 - FUNZIONI DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Pag. 2 - Art. 2 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Pag. 2 - Art. 3 - PIANO DEI SERVIZI

Pag. 3 - Art. 4 - PIANO DEI SERVIZI: DOCUMENTAZIONE

Pag. 3 - Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AL PIANO DEI SERVIZI

Pag. 3 - Art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO

Pag. 4 - Art. 7 - PIANO DI RECUPERO

Pag. 4 - Art. 8 - INTERVENTI CONVENZIONATI RELATIVI AD AREE LIBERE E/O EDIFICATE:

Pag. 5 - Art. 9 - AREA DI PERTINENZA

Pag. 6 - Art. 10 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
10.a - ORDINARIA MANUTENZIONE
10.b - STRAORDINARIA MANUTENZIONE
10.c - RISANAMENTO CONSERVATIVO
10.d - RESTAURO
10.e - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Pag. 8 - Art. 11 – SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO (Slp) SUPERFICI COPERTE(Sc) E VOLUMI
11.a - Superfici lorde di pavimento - SLP (mq)
11.b - Superfici coperte –Sc (mq)
11.c - VOLUME ESISTENTE E VOLUME COSTRUIBILE
11.d - VOLUME ABITABILE O AGIBILE

Pag. 10 - Art. 12 - ARRETRAMENTO

Pag. 10 - Art. 13 - CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA

Pag. 11 - Art. 14 - CIGLIO DELLA STRADA

Pag. 11 - Art. 15 - MISURA DELLA DISTANZA

Pag. 11 - Art. 16 - DISTACCO FRA FABBRICATI

Pag. 11 - Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Pag. 15 - Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE

Pag. 15 - Art. 19 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE,

VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE

Pag. 18 - Art. 20 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE

Pag. 19 - Art. 21 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Pag. 21 - Art. 22 - VINCOLO SPECIFICO

Pag. 22 - Art. 23 - ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO E PIANI FUORI TERRA

Pag. 22 - Art. 24 - VANO O LOCALE E VANI SOTTOTETTO

Pag. 23 - Art. 25 - FABBRICATI ACCESSORI, PERGOLATI E SISTEMAZIONI A GIARDINO

Pag. 23 - Art. 26 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE, DALLE SORGENTI E INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI ESISTENTI RICADENTI IN TUTTO O IN PARTE IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, ECC.

Pag. 24 - Art. 27 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE

Pag. 25 - Art. 28 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE, DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Pag. 26 - Art. 29 - DISTACCO DEI FABBRICATI DAI CIGLI STRADALI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Pag. 26 - Art. 30 - RECINZIONI

Pag. 27 - Art. 31 - MARCIAPIEDI

Pag. 27 - Art. 32 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO

Pag. 27 - Art. 33 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO

Pag. 28 - Art. 34 - NUOVE AUTORIMESSE PRIVATE PROSPETTANTI STRADE PUBBLICHE E PREESISTENTI BOX PREFABBRICATI

Pag. 28 - Art. 35 - STALLE, PORCILAIE, CONIGLIERE, OVILI E POLLAI PREESISTENTI RICADENTI DI FATTO IN ZONE RESIDENZIALI, IMMONDEZZAI

Pag. 28 - Art. 36 - NUOVE ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE ED ATTIVITA'ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE GIA' ESISTENTI, NON RICADENTI IN ZONE ARTIGIANALI

Pag. 28 - Art. 37 - IMPIANTI, ATTREZZATURE ED OPERE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE REALIZZATE E GESTITE DA ENTI TERRITORIALMENTE COMPETENTI

Pag. 30 - Art. 38 - RETICOLI IDRICI PRINCIPALE E MINORE, ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

Pag. 30 - Art. 39 - PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Pag. 32 - Art. 40 - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Pag. 32 - Art. 41 – RELAZIONE PAESISTICA DEGLI INTERVENTI PROGETTATI
ED ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Pag. 32 - Art. 42 – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Pag. 33 - Art. 43 - ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO

Pag. 40 - Art. 44 - Z O N A B1

Pag. 41 - Art. 45 - Z O N A B2

Pag. 42 - Art. 46 - VERDE PRIVATO TUTELATO

Pag. 43 - Art. 47 - - AMBITI SOTTOPOSTI A CONVENZIONI VIGENTI

Pag. 43 - Art. 48 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO PREVIGENTE

Pag. 44 - Art. 49 - AMBITI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A NUOVO VINCOLO SPECIFICO

Pag. 45 - Art. 50 - AMBITI PRODUTTIVI SOTTOPOSTI A PIANO ATTUATIVO

Pag. 46 - Art. 51 - ZONA D - ZONA INDUSTRIALE CONSOLIDATA

Pag. 48 - Art. 52 - ZONE PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA

Pag. 49 - Art. 53 - PREESISTENZE RESIDENZIALI IN ZONE PRODUTTIVE,
PREESISTENZE PRODUTTIVE IN ZONE RESIDENZIALI E
ATTIVITÀ COMMERCIALI E RELATIVA DOTAZIONE DI STANDARD

Pag. 49 - Art. 54 - ZONE E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Pag. 51 - Art. 55 - ZONE E2 - AREE AGRICOLE PER LA OLTIVAZIONE DEI SUOLI

Pag. 51 - Art. 56 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Pag. 52 - Art. 57 - IL SISTEMA DEL VERDE COMUNALE:
Zone V1 - Verde di connessione
Zone V2 - Aree boschive
Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente
Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione
Zone V5 - Aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica;
Zone V6 - Aree pascolive
Zone V7 - Aree rocciose e sterili ed improduttive

Pag. 52 - Art. 58 - ZONA V1: VERDE DI CONNESSIONE
Zone V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
Zone V1.b - GIARDINO PUBBLICO
Zone V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
Zone V1.d - PISTE CICLOPEDONALI

Pag. 55 - Art. 59 - ZONA V 2: AREE BOSCHIVE

Pag. 56 - Art. 60 - ZONE V3: AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE

Pag. 56 - Art. 61 - ZONE V4: AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE

Pag. 57 - Art. 62 - Zone V5: AREE NON BOSCATE DI RILEVANZA ECOLOGICA

Pag. 57 - Art. 63 - Zone V6: AREE PASCOLIVE

Pag. 58 - Art. 64 - Zone V7: AREE ROCCIOSE E STERILI ED IMPRODUTTIVE

Pag. 58 - Art. 65 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E AD ATTREZZATURE RELIGIOSE

Pag. 59 - Art. 66 – PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Pag. 59 - Art. 67 - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE DELLA CARTOGRAFIA REALIZZATA CON LE RIPRESE AEREE DEL 18.04.2003 E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Pag. 59 - Art. 68 – FABBRICATI PREESISTENTI NON RAPPRESENTATI NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T.

Pag. 59 - Art. 69 - FACOLTA' DI DEROGA

Pag. 60 - Art. 70 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Pag. 60 - Art. 71 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Progettista: dott. arch. Alberto MARCHI – 23900 LECCO

Coordinamento urbanistico: dott. arch. Aldo MARCHI – 23900 LECCO