Comune di Menaggio

Provincia di Como

Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 - ADOZIONE -

PIANO DELLE REGOLE

Adozione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Controdeduzioni:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Approvazione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Pubblicazione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Entrata in vigore:	Deliberazione C.C. n°.....del.....

Il Progettista	Il Sindaco	Il Segretario
arch. Ivana Lucchesi	dott. Alberto Bobba	dott. Giovanni De Lorenzi

Estensore del Rapporto Ambientale

Provincia di Como

Titolo elaborato:	Elaborato n.
Relazione illustrativa e norme	**PdR 1**

Data	Aggiornamento	Scala
dicembre 2012		

Studio di Architettura ed Urbanistica Architetto Ivana Lucchesi

collaborazione PGT: arch. Silvia Raité

Aurelia Lucchesi
arch. Laura Bianchi
arch. Simone Deleo

Piazza Podestà 2 (broletto)
21100 Varese
tel./fax 0332 232231 cell. 335 6082917 e-mail: teamlucchesi@virgilio.it
C.F. LCCVNI50C63B228O P.IVA 00584910129

INDICE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA'DEL PIANO

- **1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT**
- **1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole**

  1.2.1. Attuazione tramite piani attuativi
  1.2.2. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento
  1.2.3. Autorizzazione paesaggistica
  1.2.4. Criterio della perequazione per comparti
  1.2.5. Criterio della compensazione
  1.2.6. Registro dei diritti edificatori
  1.2.7. Criterio dell'incentivazione
  1.2.8. Criterio della premialità
  1.2.9 Trasferimento volumetrico

- **1.3. Principi generali**

  1.3.1. Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano
  1.3.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio
  1.3.3. Autorimesse, accessori e pertinenze

ART. 2 - INTERVENTI EDILIZI. PROCEDURE

ART. 3 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

- **3.1 - Interventi relativi ad aree scoperte**
- **3.2 - Interventi minori**
- **3.3 - Interventi relativi a pertinenze**
- **3.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

  3.4.1 - Manutenzione ordinaria
  3.4.1.1 - Manutenzione ordinaria di impianti produttivi
  3.4.1.2 - Manutenzione a titolo di esemplificazione
  3.4.2 - Manutenzione straordinaria

3.4.2.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività` industriali ed artigianali che riguardano le opere di natura statica, igienica e funzionale eccedenti la "manutenzione ordinaria"
3.4.3 - Restauro e risanamento conservativo
3.4.3.1 - L'intervento di restauro prevede
3.4.3.2 - Nel risanamento conservativo componente filologica
3.4.4 - Ristrutturazione edilizia
3.4.5 - Ristrutturazione urbanistica
3.4.6 - Opere interne

- **3.5 - Interventi di nuova costruzione**

3.5.1 - Interventi di ricostruzione
3.5.2 - Interventi di ampliamento
3.5.3 - Interventi di nuova costruzione

- **3.6 - Interventi di demolizione**
- **3.7 - Interventi di urbanizzazione e infrastrutturali**

3.7.1 - Opere di urbanizzazione primaria
3.7.2 - Opere di urbanizzazione secondaria
3.7.1.1 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione
3.7.1.2 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione
3.7.1.3 - Urbanizzazione primaria (U1) – Definizione
3.7.1.4 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria
3.7.1.5 - Urbanizzazione secondaria (U2) – Definizione
3.7.1.6 - Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione e per i permessi di costruire convenzionati
3.7.1.7 - Tutela e sviluppo del verde

- **3.8 - Interventi di variazione della classe destinazione d'uso**
- **3.9 - Interventi per manufatti provvisori**
- **3.10 – Varianti in corso d'opera**
- **3.11 - Permesso di costruire per varianti essenziali**
- **3.12 - Recupero dei sottotetti**
- **3.13 - Parcheggi pertinenziali**
- **3.14 - Parcheggi non pertinenziali**

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO: PREVALENTI E COMPATIBILI

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO. CATEGORIE - DEFINIZIONI

- **6.1 - Categorie**
  6.1.1 - Residenziale
  6.1.2 - Ricettiva turistico alberghiera
  6.1.3 – Categoria di servizio
  6.1.4 – Categoria produttiva
  6.1.5 – Categoria commerciale
  6.1.6 – Categoria terziario direzionale
  6.1.7 – Categoria agricola
  6.1.8 – Categoria per la mobilità
- **6.2. – Definizioni**
- **6.2.1 – Destinazione residenziale**
- **6.2.2 – Destinazione ricettivo turistico alberghiera**
- **6.2.3 – Destinazione di servizio**
  6.2.3.1 – Attrezzature di servizio pubblico o di uso pubblico
  6.2.3.2 – Attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi
  6.2.3.2 – Attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi
  6.2.3.3 – Attrezzature tecnologiche e gli impianti connessi
  6.2.3.4 – Usi di tipo diffusivo
  6.2.3.5 – Le attività private con finalità assistenziali
  6.2.3.6 – Le attrezzature private di uso pubblico
- **6.2.4 – Destinazione produttiva**
- **6.2.5 – Destinazione commerciale**
  6.2.5.1 – L'attività di grande distribuzione al dettaglio
  6.2.5.2 – Commercio all'ingrosso e relativi magazzini
  6.2.5.3 – L'attività di esposizione commerciale
- **6.2.6 – Destinazione terziario direzionale**
- **6.2.7 – Destinazione agricola**
  6.2.7.1 – Coltivazioni agricole e attività connesse
  6.2.7.2 – Coltivazioni specialistiche in serra agricole e attività connesse
  6.2.7.3 – Coltivazioni dei boschi
- **6.2.8 – Destinazione per la mobilità**
  6.2.8.1 – Rete stradale statale, provinciale, comunale e privata

6.2.8.2 – Percorsi pedonali e ciclabili

ART. 7 - AREE DI PERTINENZA - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

ART. 8 - FABBRICATI ACCESSORI

ART. 9 - POTERI DI DEROGA

TITOLO II°

DEFINIZIONI GENERALI

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

- **10.1.– Superficie territoriale**
- **10.2.– Superficie fondiaria**
- **10.3 - SF = Destinazione fondiaria**
- **10.3 - IT = Indice di densità territoriale**
- **10.4 - IF = Indice di densità fondiaria**
- **10.5 - SC = Superficie coperta**
- **10.6 - RC = Rapporto di copertura**
- **10.7 - RP = Rapporto di permeabilità**
- **10.8 - SLP = Superficie lorda pavimento**
- **10.9 - H MAX = Altezza massima delle costruzioni**
  10.9.1- Altezza dell'edificio

ART. 11 - NORME PER IL COMPUTO DELLA CUBATURA

- **11.1.– Area edificabile**
- **11.2.– Calcolo del volume**

ART. 12 - NORME SULLE DISTANZE

- **12.1.– DS = Distanza dalle strade**
- **12.2.– DC = Distanza dai confini**
- **12.3.– DF = Distanza tra fabbricati**
- **12.4.– Edificazione sul confine**
- **12.5.– Distanze dai corsi d'acqua (Nuovo art. per variante N.T.A. del 2005)**

ART. 13 - PARCHEGGI

- 13.1.**– P = Parcheggi pubblici**
- **13.2.– Ppr = Parcheggi (autorimesse e box) privati**

ART. 14 - DISCIPLINA DEL VERDE

- **14.1.– V1 = Verde pubblico**
- **14.2.– SVpr = Verde privato**

ART. 15 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

- **15.1.– Allineamento**
- **15.2.– Arretramento**
- **15.3.– Aspetto**
- **15.4.– Destinazione d'uso**
- **15.5.– Distacco**
- **15.6.– Edificazione**
- **15.7.– Edificio o fabbricato**
- **15.8.– Fabbricato unifamiliare**
- **15.9.– Manufatto**
- **15.10.– Morfologia**
- **15.11.– Sagoma**
- **15.12.– Stanza o vano**
- **15.13.– Superfetazione**
- **15.14.– Terreno sistemato**
- **15.15.– Tipologia**
- **15.16.– Unità immobiliare**
- **15.17.– Locali accessori**
- **15.18.– Vano**
- **15.19.– Accessibilità, visibilità, adattabilità**
- **15.20.– Arredo urbano**
- **15.21.– Impianti tecnologici**
- **15.22.– Interventi per manufatti provvisori**
- **15.23.– Fronte della costruzione**
- **15.24.– Fruibilità**
- **15.25.– Parcheggi**
- **15.26.– Potenzialità edificatoria**
- **15.27.– Modine**

- **15.28.– Caposaldo**

TITOLO III°

DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

ART. 16 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

ART. 17 - LINEE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

ART. 18 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

ART. 19 - VINCOLO EX LEGGE 1497/39

ART. 20 - VINCOLO EX ART. 1 TER DELLA LEGGE 431/85

ART. 21 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39

ART. 22 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 23 - NORME CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

ART. 24 - VINCOLO DI SALVAGUARDIA DELLE FONTI IDRICHE

TITOLO IV°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI TERRITORIALI

ART. 25 - AMBITI TERRITORIALI

ART. 26 - AMBITI INEDIFICABILI

- **26.1. – Viabilità**
  26.1.1.– Interventi consentiti
  26.1.2.– Ampiezza delle sezioni stradali
  26.1.3.– Nuovi accessi veicolari
  26.1.4.– Accessi privati a fondo cieco

- **26.2. – Corsi d'acqua**
- **26.3. – Rispetto stradale / cimiteriale**
- **26.4. – Fasce di permeabilità ecologica**
- **26.5. – Rispetto ambientale sorgenti d'acqua**

ART. 27 - AMBITI PER SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

- **27.1. – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e private comunali e sovracomunali**
  27.1.1. – Scuola dell'obbligo, istruzione superiore e formazione professionale
  27.1.2. – Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
  27.1.3. – Aree a verde (V) ed aree miste a verde ed attrezzature
  27.1.4. – Parcheggi pubblici (P)
  27.1.5. – Attrezzature ospedaliere, sanitarie ed assistenziali
  27.1.6. - Attrezzature private di interesse sociale
  27.1.7. - Attrezzature private di servizio
- **27.2. – Attrezzature tecnologiche**

ART. 28 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- **28.1. – Nucleo di antica formazione**
- **28.2. – Residenziale**
- **28.3. – Residenziali a giardino e parco di interesse botanico e paesaggistico**
- **28.4. – Residenziale convenzionato**
- **28.5. – Tessuto delle "case sparse"**
- **28.6. – Turistico-alberghiero**
- **28.7. - Produttivo**

ART. 29 - AREE SPECIALI (AS)

ART. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

ART. 31 - AMBITI AGRICOLI

- **31.1. – Terreni a bosco a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente**
- **31.2. – Altri terreni agricoli**

TITOLO V°

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 32 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA

ART. 33 - EDIFICI INCLUSI NEI PERIMETRI DI PIANI ESECUTIVI

ART.34 - EDIFICI RICADENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA` O A SERVIZI PUBBLICI

ART. 35 - IMMOBILI CONDONATI

ART. 36 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

ART. 37 - CALAMITA` NATURALI

ART. 38 - PERMESSI DI COSTRUIRE PRECEDENTI ALL'ADOZIONE DEL PGT

- **38.1. – Il Permesso di Costruire e le autorizzazioni edilizie**
- **38.2. – Scadenza delle licenze, delle concessioni edilizie e dei Permessi di Costruire già rilasciati**

ART. 39 - DECADENZA DELLE NORME IN CONTRASTO

ART. 40 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE – vedi allegato a cura di dott. Geol. F. Bossich

APPENDICE 1

APPENDICE 2

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. CONTENUTI E FINALITA'DEL PIANO

1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT

Il Piano delle Regole e il terzo degli atti costituenti il PGT, e rappresenta lo strumento di controllo e di disciplina della qualità urbana e territoriale; ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; ha validità indeterminata e quindi è sempre modificabile.
Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione dove le previsioni fatte dal Documento di Piano, diventano efficaci tramite l'approvazione di Piani Attuativi e/o gli atti di programmazione negoziata.
Il Piano delle Regole riguarda pertanto sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si e consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, compresi quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perche destinate all'agricoltura o perche non suscettibili di trasformazione urbanistica.
Il Piano delle Regole rimanda agli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza; in particolare il Piano delle Regole è indicativo per:

- gli ambiti di trasformazione che sono previsti dal Documento di Piano e attuati con strumenti preventivi;
- i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale e sovra comunali che sono normati nel Piano dei Servizi e attuati con progetti esecutivi delle opere pubbliche.

1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:
- permesso di costruire e denuncia d'inizio attività, SCIA e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto nelle presenti norme e disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2;
- piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano;
- programmi integrati d'intervento ai sensi degli artt. 87 a 93 della L.R. 12/05.

Gli interventi che richiedono la modificazione di destinazioni d'uso e/o l'incremento di SLP, determinano la necessita di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista nel successivo art. 3.4.3.

A tal fine detti interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e cioè da permesso di costruire subordinato alla stipulazione di una convenzione approvata e sottoscritta dal dirigente competente (per cui non e richiesto il voto degli organi politici comunali) ovvero dalla sottoscrizione di un impegno da parte del richiedente.
In detti atti convenzionali, da registrarsi e trascrivere in favore del Comune a cura e spese del'operatore privato, saranno precisati lo schema planivolumetrico, gli oneri di urbanizzazione, e l'entità dell'onere monetizzato sostitutivo della cessione di aree per il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma gli interventi devono rispettare quanto contenuto nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono cumulabili a quelli previsti dalla l.r. 16 luglio 2009, n. 13 e dall'art. 5 della L.106/2011 e successive integrazioni e modifiche.

1.2.1. Attuazione tramite piani attuativi

Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT.
La pianificazione esecutiva, dovrà prevedere:
a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se prevista dalle presenti norme;
c) la monetizzazione dove consentita;
d) le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di riqualificazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.
Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

1.2.2. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento

In attuazione dei contenuti del documento di piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro possono presentare al comune proposte di programmazione integrata.
La documentazione minima da presentare a corredo della proposta e indicata nella circolare approvata con deliberazione della G.R. del 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della L.R. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati d'intervento") – Approvazione circolare esplicativa.
La disciplina concernente i programmi integrati di intervento e contenuta nel capo I – dall'art. 87. all'art. 94 della L.R. 12/05.

1.2.3 Autorizzazione paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della Commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro l'isopercettiva in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.
2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA/SCIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR. Gli interventi di lieve entità sono normati ai sensi dell'art. 146 c.9 della Legge 22.01.2004 n°42 e s.m.i.

1.2.4. Criterio della perequazione per comparti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: nelle aree speciali (AS) e/o di trasformazione (AT), nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale proprio dell'area ed un indice di edificabilità territoriale massimo da acquisire dalle aree pubbliche e/o private o dalle aree per servizi. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità verranno individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.
Nelle schede di dettaglio vengono indicate e quantificate le aree che dovranno essere cedute gratuitamente e/o monetizzate al Comune per la realizzazione dei servizi ed in alcune schede vengono individuate le porzioni di aree dove dovrà essere realizzata la volumetria consentita.
L'utilizzo dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale

1.2.5. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.
Il diritto edificatorio assegnato stabilito in un apposito Regolamento Comunale dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa. Verranno stabiliti in un regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili.
L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

1.2.6. Registro dei diritti edificatori

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla L.R.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.
Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:
- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:
- le pertinenze fondiarie dell'edificio su registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

1.2.7. Criterio dell'incentivazione

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLP fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:
- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;
- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima e a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

1.2.8. Criterio della premialità

Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano consolidato, il Piano prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di riduzione degli oneri concessori o di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.
L'attribuzione della premialità è comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.
Gli interventi che possono beneficiare di "premialità" devono:
a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc… preesistenti alla data di adozione del PGT).
b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore del minimo prescritto dalle presenti norme e di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo pedonali e portici.
d) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.
e) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.
f) prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico, come individuati nelle modalità di intervento alla lettera "D".
La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.
Gli interventi nei quali verrà utilizzato il criterio di premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato a trascrizione e annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale; in tale atto verranno esplicitati gli impegni assunti, e concordata la presentazione di una polizza fideiussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti.
Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.
Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della premialità.

1.2.9 Trasferimento volumetrico

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi verdi " nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde .
Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, e ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC, nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.

Ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad aedificandum.

1.3. Principi generali

1.3.1. Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano

Le disposizioni che devono essere applicate negli ambiti di trasformazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i piani sono le seguenti:
- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti e l'altezza massima ammissibile non deve superare i m. 2,00; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

1.3.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data d'adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienicosanitario senza modifiche di superfici e/o di volume.

ART. 2 – INTERVENTI EDILIZI. PROCEDURE

Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/05 a cui si rinvia.
Indipendentemente dalla tipologia d'intervento indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o nella D.I.A o S.C.I.A e prevalente l'eventuale diversa tipologia d'intervento cosi come individuata dal Responsabile del procedimento in sede d'istruttoria.
Non è in nessun caso consentito da parte della stessa proprietà l'artificioso frazionamento degli interventi finalizzati ad eludere il versamento del contributo di costruzione ovvero teso ad operare nell'ambito della tipologia d'intervento "più leggera". A tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso senza opere dell'ultimo quinquennio; limitatamente alla modifica delle destinazioni d'uso la verifica viene estesa ai 10 anni precedenti ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/05.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente lo stato di fatto degli immobili su cui si effettuano interventi edilizi deve essere legittimato da un provvedimento amministrativo precedente. Nel caso di vecchi edifici non vi fossero precedenti pratiche edilizie agli atti d'ufficio si farà riferimento alle schede catastali all'impianto.

<u>Procedure edilizie da utilizzare per le diverse tipologie di intervento.</u>

Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52,comma 3 bis, e art. 60 della L.R. n. 12/2005;

Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire , fatta eccezione per gli interventi, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n.12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;

SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente: - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, - interventi di restauro e di risanamento conservativo, - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;

Comunicazione asseverata per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) ed e-bis del D.P.R. n. 380/2001

Comunicazione di inizio attività CIA per le opere di cui all'art. 6, comma 2 del D.P.R. n.380/2001

Nessun titolo abilitativo per gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 del D.P.R. n.380/2001.
Per quanto riguarda specificamente la nuova disciplina della SCIA, la Direzione Generale della Regione Lombardia ha precisato che, nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.
Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA deve essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia deve essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

2.1 Si rinvia al Regolamento Edilizio per quanto attiene le modalità di presentazione delle richieste in ordine ai vari tipi di intervento.

2.2 - Per i progetti**,** anche se relativi a semplice Concessione Edilizia, che riguardano o sono limitrofi a zone di instabilità geomorfologica o genericamente zone di vincolo idrogeologico, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, chiede una indagine geomorfologica sottoscritta da tecnici qualificati nel settore, che attesti la compatibilità ambientale del progetto sotto l'aspetto geomorfologico e indichi gli interventi da effettuare per garantire la congruità del progetto. lg. 146/90, dal DPR 12.04.1996 e dal DPR 11.02.1998.

ART. 3 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

I commi seguenti classificano i tipi d'intervento ed indicano le modalità procedurali da seguire in conformità alle leggi nazionali (l. 10/77, l. 457/78, l. 94/82, l. 47/85) e regionali vigenti (l.r. 12/05 e s.m.i.).
La casistica seguente si applica sia ai fabbricati principali che ai manufatti minori e/o accessori e alle opere di urbanizzazione.
Gli interventi edilizi sono raggruppabili in:

3.1 interventi relativi ad opere scoperte
3.2 interventi minori
3.3 interventi relativi a pertinenze
3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente (ex. Art. 31, legge 457/78)
- 3.4.1 manutenzione ordinaria
- 3.4.2 manutenzione straordinaria
- 3.4.3 restauro e risanamento conservativo
- 3.4.4 ristrutturazione edilizia
- 3.4.5 ristrutturazione urbanistica
- 3.4.6 opere interne

3.5 interventi di nuova costruzione
- 3.5.1 ricostruzione
- 3.5.2 ampliamento
- 3.5.3 nuova costruzione

3.6 interventi di demolizione
3.7 interventi di urbanizzazione ed infrastrutturali
3.8 interventi di variazione della classe di destinazione d'uso
3.9 interventi per manufatti provvisori
3.10 interventi per varianti minori
3.11 interventi per varianti ordinarie
3.12 interventi per varianti essenziali
3.13 interventi per il recupero dei sottotetti
3.14 interventi per parcheggi pertinenziali
3.15 interventi per parcheggi non pertinenziali

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme del PGT tali interventi sono così, qui a seguito, definiti:

3.1 - Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte quelli che comportano trasformazione del suolo senza esecuzione di opere murarie.
Rientrano pertanto in tale tipo di intervento le sistemazioni dei terreni non utilizzabili per l'edificazione, la formazione di cortili, piazze, giardini, parcheggi e relative pavimentazioni, quando attuati come interventi

autonomi, non rientranti nel concetto di pertinenza; gli scavi e i rinterri, i depositi di materiale e le esposizioni a cielo libero quando non rientranti nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale.
Gli interventi su aree scoperte sono soggetti a concessione edilizia, previa autorizzazione ambientale, ai sensi dell'art. 7 della legge 94/82, stante il vincolo ambientale cui è assoggettato l'intero territorio comunale.
Sono da assimilare ai depositi all'aperto e pertanto da assoggettare alle medesime procedure i depositi e parcheggi di roulottes, campers, case mobili e simili.
Gli allestimenti di aree per attività turistico ricettiva all'aperto (campeggi - villaggi turistici) sono invece da assimilare a nuova costruzione e risultano regolamentati dalla l. r. 71/81.
Non sono soggetti ad alcuna particolare procedura autorizzativa i depositi di materiali, attrezzi e macchinari agricoli e i depositi di prodotti del suolo quando non comportino l'approntamento di manufatti specifici e concernano aree ricadenti in zona rurale.
Parimenti non sono soggette né ad autorizzazione né a concessione le operazioni connesse al normale svolgimento delle colture agricole, ivi comprese le coperture stagionali, ai sensi dell'art. 2, 6° comma, della l. r. 93/80.
Le operazioni di scavo per la ricerca e l'esercizio delle attività minerarie ed estrattive sono soggette alle leggi nazionali e regionali vigenti.
Gli interventi su aree scoperte che determinano la variazione della classe di destinazione d'uso del suolo sono anch'essi soggetti a concessione edilizia.
Gli interventi di manutenzione o di integrazione del patrimonio arboreo o di sua sostituzione con elementi arborei della stessa essenza sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

3.2 - Interventi minori

Si definiscono interventi minori le piccole opere, le opere di segnaletica e i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato, ma visibili da spazi pubblici.
Tali interventi, meglio specificati dal Regolamento Edilizio, sono soggetti ad autorizzazione o a Permesso di Costruire gratuito, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme rilasciato dal Sindaco in forza della delega di cui alla l.r. 18/97.

3.3 - Interventi relativi a pertinenze

Sono così classificabili gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un fabbricato in materia di accessori, manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della sagoma edilizia e/o della superficie coperta o pavimentata, e che si esplichino nell'ambito del lotto edificato.
Rientrano pertanto tra gli interventi di pertinenza:
impianti tecnici esterni: locali per impianti tecnici, cantine e autorimesse interrate (o comunque in deroga dal calcolo del volume); scale esterne; serre, tettoie, canili, voliere; recinzioni; sistemazioni delle aree scoperte a giardino-cortile--parcheggio, piccoli impianti sportivi scoperti ad uso privato (tennis, bocce, piscine scoperte, etc.). Gli interventi di contenuto analogo a quelli sopra descritti, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici su aree non edificate, sono soggetti a Permesso di Costruire ed autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

3.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Interventi di manutenzione (art. 31, l. 457/78, lettere a, b, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i.):
3.4.1 - ordinaria
3.4.2 - straordinaria.

L'intervento di manutenzione si può definire come il complesso delle operazioni necessarie a conservare la funzionalità e l'efficienza di un edificio nel rispetto della sua destinazione originaria, pur adeguandolo all'affinamento delle esigenze d'uso.
I lavori di manutenzione sono sempre soggetti al rispetto della struttura tipologico/formale dell'organismo edilizio ed hanno carattere di episodicità, in quanto sono sempre relativi a parti o settori dell'immobile.

3.4.1 - Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31, legge 457/78, lettera a, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera a).
Gli interventi previsti riguardano, pertanto, sostanzialmente i materiali e le parti degli edifici maggiormente soggetti all'usura e all'invecchiamento, per i quali è necessaria una ravvicinata periodicità nei lavori di manutenzione, che vengono attuati senza l'ausilio di particolari opere provvisionali e senza l'uso prolungato di mezzi ausiliari speciali.
Sono considerabili di manutenzione ordinaria, senza distinzione tra opere all'interno o all'esterno degli edifici stessi, gli interventi di:

a) pulitura delle murature
b) ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti
c) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi, ringhiere, recinzioni e opere similari
d) riparazione di grondaie, canne fumarie, manti di copertura
e) rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni
f) rifacimento di pavimentazioni esterne senza modificazioni del tipo di materiale
g) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici
h) sostituzione degli apparecchi sanitari e/o loro integrazione che non comporti la destinazione ex novo di locali a questo scopo.

3.4.1.1 - Manutenzione ordinaria di impianti produttivi

Per quanto attiene alla manutenzione ordinaria di impianti produttivi si riportano i criteri della Circolare del Ministero LL.PP. del 16.11.1977, n. 1918, l.r. 12/05.
"Possono considerarsi opere di manutenzione ordinaria e, come tali, essere escluse dall'obbligo della concessione, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.
Le opere in questione, inoltre, non debbono:

– compromettere aspetti ambientali e paesaggistici

- comportare aumenti di densità - determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, etc.

3.4.1.2 – Manutenzione a titolo di esemplificazione

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella "categoria" di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
   - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici
   - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna
   - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto

b) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso

c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere a carattere precario o facilmente amovibili:
   - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato
   - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata
   - garitte
   - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti tele fonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate

d) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi

e) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti

f) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi

g) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione

h) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti

i) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura

j) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferro-cisterne (bracci di scarichi e pensiline)

k) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.

l) tettoie di protezione dei mezzi meccanici

m) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come "manutenzione ordinaria" ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune e dei diritti dei terzi.
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a rilascio di nullaosta ex art.7 della legge 1497/39 e autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.
Nel caso in cui le opere concernano parti interne degli edifici, e pertanto non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici stessi, ai sensi dell'art. 1, 9° comma della legge 431/85, non è richiesta l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 7 della legge 1497/39 e pertanto sono applicabili le procedure dell'art. 26 della legge 47/85, relative all'asseverazione.

3.4.2 - Manutenzione straordinaria
Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31, legge 457/78, lettera b, art. 27 l.r. 12/05 c. b).
Gli interventi previsti richiedono, pertanto, l'apprestamento di opere provvisionali e l'ausilio di mezzi speciali per un lasso prolungato di tempo.
Le parti dell'edificio interessate all'intervento mantengono, ricostruite, la loro posizione originaria all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
Sono, invece, contemplabili nella manutenzione straordinaria parziali modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, se conseguente all'adeguamento degli impianti igienici e tecnologici.
Sono, pertanto, considerabili di manutenzione straordinaria gli interventi di:
a) rifacimento delle strutture portanti delle coperture, senza mutamento dei profili e dei livelli di gronda
b) la revisione e/o sostituzione dei manti di copertura o degli elementi annessi (gronde, pluviali, comignoli, etc.)
c) il consolidamento o la sostituzione di parti di connessione verticale (scale, rampe, etc.)
d) la formazione di vespai
e) l'installazione di materiali di isolamento, l'installazione o l'adeguamento di impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento, impianti di accumulo e sollevamento idrico, etc.)
f) l'inserimento, l'adeguamento o l'integrazione di servizi igienici e relative canalizzazioni, anche con creazione di locali ad hoc
g) la realizzazione di chiusure o aperture esterne che non modifichino lo schema distributivo delle facciate
h) le opere di rifacimento totale degli intonaci e di tinteggiatura delle facciate che ne modifichino il colore.

3.4.2.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali ed artigianali riguardano le opere di natura statica, igienica e funzionale eccedenti la "manutenzione ordinaria" di cui al precedente art. 3.4.1.1 necessarie per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento, ovvero della superficie coperta.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.
Nel caso in cui le opere concernano parti interne degli edifici e pertanto non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (es.: inserimento, adeguamento, integrazione di servizi igienici in singole unità immobiliari), ai sensi dell'art. 1, 9° comma della legge 431/85 non è richiesta l'autorizzazione ambientale di cui alla legge 1497/39.

3.4.3 - Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31, legge 457/78, lettera c, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera c).
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si riferiscono ad operazioni che risultano simili nella finalità, ma che si differenziano in relazione agli oggetti cui si applicano.
Entrambi i tipi di intervento tuttavia si riferiscono agli edifici nel loro insieme anche se sono caratterizzati da distinte specifiche modalità di attuazione dei lavori.
Sia nel restauro che nel risanamento conservativo la configurazione tipologica, formale e strutturale dell'edificio ne condiziona la destinazione d'uso, mentre nella ristrutturazione edilizia, di cui al successivo punto d, le esigenze d'uso modificano la configurazione dell'edificio.
Il restauro si riferisce a edifici cui si riconosce un particolare valore artistico, storico o documentario, ed è finalizzato alla restituzione dell'immobile alla configurazione corrispondente ai valori che si intendono salvaguardare o evidenziare.
Le operazioni di restauro si fondano quindi sulla ricostruzione storica delle vicende edilizie dell'edificio e si attuano con tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

3.4.3.1 - L'intervento di restauro prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
   - il restauro o ripristino delle fronti esterne e interne
   - il restauro o ripristino degli ambienti interni
   - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite.

   In questo caso, sarà necessario assoggettare l'intervento a Pianificazione Attuativa (PR o PP) individuando, in modo documentato, la volumetria inerente alla ricostruzione.
   - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo/organizzativo originario
   - la conservazione o il ripristino degli spazi aperti (corti, piazzali, chiostri, orti giardini, etc.) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne
   - solai e volte

- scale
- coperture, con ripristino del manto originario.

b) l'eliminazione delle superfetazioni incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico/sanitari essenziali nel rispetto dell'organismo edilizio.

3.4.3.2 - Nel risanamento conservativo la componente filologica, così importante nel restauro, ha minore rilevanza e si riferisce principalmente alla struttura tipologica e formale nel suo complesso.
Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche e le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile acquistano maggiore spazio.
L'intervento di risanamento conservativo prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, volta al ripristino dei valori originari, mediante:
   - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.
   - il restauro o il ripristino degli ambienti interni, esclusivamente nel caso di documentata importanza. Negli altri casi è ammessa la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.
b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne
   - solai
   - scale
   - coperture
c) l'eliminazione delle superfetazioni incongrue agli amplia- menti originari e agli ampliamenti organici del medesimo
d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali
e) il ripristino delle particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione relativa all'organizzazione originaria, individuabile anche in altre unità edilizie del medesimo periodo storico.

Tale intervento è finalizzato a ricostruire l'unità dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali: androni, blocchi scale, portici e a ripristinare la forma e la dimensione del fabbricato in funzione della ricostruzione del rapporto tra unità edilizia e spazi aperti.
In questo caso sarà necessario assoggettare l'intervento a Pia-nificazione attuativa (PR o PP), individuando in modo documenta-to, la volumetria inerente alla ricostruzione.
Negli interventi di restauro e risanamento conservativo che comportino la ricostruzione di corpi edilizi mancanti, limitatamen-te alle volumetrie di pertinenza delle ricostruzioni, quando queste determinino un aumento volumetrico superiore al 50% del volume dell'edificio a cui risultano intimamente connesse, la modalità autorizzativa sarà quella del Piano di Recupero.

3.4.4 - Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,
la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31, legge 57/78, lettera d, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera d).
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.
La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.
In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare incremento della SLP nel caso in cui non vengano alterate le caratteristiche planivolumetriche esistenti (sagomatura del fabbricato) e la procedura è quella della concessione singola.
Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Permesso di Costruire, previo nullaosta ambientale ex art. 7 della legge 1497/39.

3.4.5 - Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31, legge 457/78, lettera e, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera f).
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a concessione edilizia previo studio di Piano Attuativo.
Il Permesso di Costruire è soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.
Qualora detta concessione sia subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo detto Piano ottempererà alla procedura di cui alle leggi regionali vigenti.

3.4.6 - Opere interne

Sono così definite le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti e che non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda il Nucleo di Antica Formazione rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

3.5 - Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione tutti gli interventi rivolti a costi-tuire nuovo patrimonio edilizio, compresi quelli di ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti (art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera e).

Il Permesso di Costruire è soggetto a preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.
Qualora detta concessione sia subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo detto Piano ottempererà alla procedura di cui alle leggi regionali vigenti.

3.5.1 - Interventi di ricostruzione
Sono gli interventi rivolti al rifacimento totale o parziale di un edificio, che ne rispettino sia le caratteristiche dimensionali (ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta o sedime) che quelle estetiche e tipologiche. Sono soggetti a concessione edilizia, previo nullaosta ex art. 7 della legge 1497/39.

3.5.2 - Interventi di ampliamento
Concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.
Consistono perciò:
a) nell'aggiunta di nuovo volume urbanistico ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione) oppure mediante un insieme di opere sui cosiddetti "volumi tecnici" tali da renderli urbanistici
b) nell'utilizzazione di ulteriore volume mediante la formazione di soppalchi e/o modifica dell'altezza utile dei singoli piani.

Sono soggetti a Permesso di Costruire, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

3.5.3 - Interventi di nuova costruzione
Concernono tutti i nuovi edifici ed i manufatti sia fuori terra che interrati.
Per costruzione deve intendersi ogni opera edilizia che abbia carattere stabile e permanente la cui durata, nella consistenza ed ubicazione raggiunte, è prevista a tempo indeterminato non importando il tipo e la qualità dei materiali impiegati (mura-tura, ferro, legno, etc.) e la tecnica costruttiva seguita (sistema tradizionale, prefabbricazione, etc.)
Si considerano nuove costruzioni in particolare:
a) le costruzioni da realizzarsi a qualsiasi uso e funzione adibite e di qualsiasi forma e dimensione
b) gli involucri mobili che sono ancorati sul terreno
c) i palloni di plastica pressurizzati
d) le vetture (roulottes, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
   - siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso
   - abbiano carattere d'insediamento continuativo
   - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari come depositi, magazzini, box, etc.

Tutti gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

3.6 - Interventi di demolizione

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni parziali da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per l'intervento del quale fanno parte.

Gli interventi di demolizione, che abbiano carattere autonomo (e non siano finalizzati a contestuali ricostruzioni), sono soggetti a Permesso di Costruire previo nullaosta ex art. 7 della legge 1497/39.

3.7 - Interventi di urbanizzazione e infrastrutturali

Sono di urbanizzazione e infrastrutturali gli interventi volti a realizzare impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale a cura degli enti e istituzioni specificamente competenti, oppure a cura di privati nei seguenti casi:

a) in attuazione di strumenti urbanistici
b) a scomputo parziale o totale dei contributi di concessione
c) per opere primarie a servizio di edifici esistenti.

Con riferimento alle leggi statali e regionali in materia, gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali sono così classificati, a titolo esemplificativo:

3.7.1 - Opere di urbanizzazione primaria

a) strade veicolari e percorsi pedonali residenziali
b) spazi di sosta o di parcheggio e verde a corredo
c) fognature e depuratori
d) rete idrica e relativi impianti
e) rete di distribuzione del gas e dell'energia elettrica comprensiva anche delle cabine secondarie di trasformazione
f) pubblica illuminazione
g) rete telefonica
h) verde attrezzato.

3.7.2 - Opere di urbanizzazione secondaria

a) asili nido e scuole materne
b) scuole dell'obbligo
c) mercati di quartiere
d) uffici comunali e altre sedi amministrative pubbliche
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
f) impianti sportivi di quartiere

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
h) aree verdi attrezzate di quartiere.

3.8 - Interventi di variazione della classe di destinazione d'uso.

Sono di variazione della classe di destinazione d'uso gli inter-venti volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a trasferire un immobile o una unità immobiliare, o comunque una superficie lorda di pavimento superiore a mq. 25,00, da una all'altra delle classi di destinazione d'uso fra quelle ammesse rispetto a quelle principali dei singoli ambiti definiti nello strumento urbanistico.

Gli interventi di variazione della classe di destinazione d'uso sono soggetti a Permesso di Costruire o ad autorizzazione edilizia o a denunzia attività qualora gli interventi da eseguire lo richiedano.

Le variazioni interne alla medesima classe di destinazione, ma incidenti sui criteri di compatibilità ambientale ai sensi delle presenti norme e comunque sui contenuti di specifiche pre-scrizioni, pareri e nullaosta delle autorità ambientali e sanitarie (ASL, ufficiale sanitario), come ad esempio le modificazioni dell'attività produttiva o del carico di inquinamento potenziale (scarichi liquidi, gassosi, etc.) sono soggette a Permesso di Costruire gratuito, salvo che l'intervento implichi comunque opere edilizie di ristrutturazione.

Per le altre variazioni di destinazione all'interno della medesima "classe" (esempio: da commercio all'ingrosso al commercio al minuto) è richiesta una comunicazione d'intervento a cura del committente.

3.9 - Interventi per manufatti provvisori

Sono definiti per manufatti provvisori gli interventi volti ad occupare temporaneamente il suolo con opere in struttura leggera ed asportabili (tettoie, prefabbricati compresi i campioni commerciali di edilizia sperimentale) o con il parcheggio di veicoli anche abitabili (roulottes, campers, mobil houses, etc.).

Tali interventi sono ammessi se non contrastano con le norme urbanistiche relative all'area d'intervento, e sono soggetti ad autorizzazione, che può assumere contestualmente contenuti urbanistico-edilizio ed altri contenuti normativi e contrattuali specifici, per una durata massima comunque non superiore ad un anno, e non rinnovabile.

Qualora tali interventi riguardino aree e destinazioni per le quali un corrispondente intervento di nuova costruzione sarebbe subordinato a Permesso di Costruire oneroso, l'autorizzazione è rilasciata solo previa costituzione di idonea garanzia finanziaria a favore del comune, equivalente al contributo di concessione teoricamente dovuto per una costruzione permanente; tale garan-zia viene restituita ad avvenuta rimozione del manufatto e coerente ripristino del suolo.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare lo stato dell'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno all'inadempiente.

3.10 – Varianti in corso d'opera.

Sono Varianti in Corso d'opera quelle varianti a Permesso di Costruire, autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e, non in contrasto con quelli adottati, purché non comportino modifiche della sagoma né delle superfici

utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.
Le varianti non devono riguardare interventi di restauro come definito dall'art. 31 della legge 457/78, art. 27 l.r. 12/05 e s.m.i. lettera c; l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3.11 – Permesso di Costruire per varianti essenziali

a) Qualora nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del Permesso di Costruire, si intendano apportare modifiche al progetto approvato,tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare un nuovo progetto e richiedere una nuova e relativo Permesso di Costruire.
b) Sono considerate variante essenziali al progetto le modifiche edilizie così come determinate dall'art. 8 della legge n.47 del 28.2.85 modificato dall'art. 1 della legge regionale 9 maggio 1992 n. 19.

3.12 - Recupero dei sottotetti

a) Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili a destinazione mista, purché la destinazione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.
b) Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota d'imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.
c) Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s. l. p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media poderale secondo la legislazione vigente.
d) Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aereo-illuminazione di cui agli art. Regolamento d'Igiene Tipo Regionale.
e) Il calcolo del (**K**) termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica.
f) Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.
g) Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. In particolare deve essere soddisfatto quello relativo ai parcheggi di primaria, attraverso l'individuazione di aree di proprietà del permissorio da destinare a ciò oppure, in caso di dimostrata impossibilità è consentita la monetizzazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

h) La richiesta di Permesso di Costruire per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.
i) Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme di cui all' art. 15.19 delle norme, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

3.13 - Parcheggi pertinenziali

a) Nel sottosuolo del Lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui,parcheggi pertinenziali; fermo il disposto relativo agli accessi, gli stessi non sono assoggettati alle disposizioni di cui agli art. 8 e 12.4.
b) Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di P.G.T.. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela delle sorgenti e dei corsi d'acqua.
c) In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi alle presenti norme nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superficie di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a m. 500, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.
d) Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi alle presenti norme e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
e) Nei casi di deroga, di interveti in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenza delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.
f) Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui al capo del Regolamento Edilizio relativo all'Ambiente urbano e qualità dell'abitato.

3.14 - Parcheggi non pertinenziali

Nel rispetto delle vigenti norme del P.G.T. e delle norme di cui agli art. 8 e 12 del presente Regolamento, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a concessione edilizia onerosa.

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urba-nistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.
L'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve esse-re trascritto esplicitamente nelle convenzioni ove prescritte.
Qualunque cambiamento della destinazione del Piano di Governo del Territorio è subordinato all'attuazione di una variante al PGT da parte del Comune.
Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate per una destinazione d'uso diversa da quella prevista nel Permesso di Costruire; per converso non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avevano ottenuto concessione edilizia per diversa destinazione d'uso.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO: PREVALENTI E COMPATIBILI

Il PRG definisce per ciascuna unità di azzonamento la destina-zione d'uso prevalente, che rappresenta la funzione specifica cui è deputata una determinata zona di piano e senza la cui attuazione non è ammesso l'insediamento delle attività compatibili.
Alla funzione principale si intendono associate funzioni e spazi di servizio attinenti. Specificatamente alla funzione residen-ziale si intendono connessi gli spazi relativi ad autorimesse, cantine, androni, scale, alle funzioni commerciali gli spazi tecnici, quelli per esposizione, magazzini, alla funzione produttiva gli spazi per mense, stoccaggio, servizi.
Sono definite destinazioni compatibili quelle attività che, in funzione complementare, partecipano organicamente all'insedia-mento della destinazione d'uso primaria.
Le categorie di destinazioni compatibili sono da intendersi riconducibili o a funzioni classificate nella medesima categoria o a funzioni appartenenti ad altre categorie, purché risultanti o strettamente necessarie allo svolgimento della funzione principale, e come tali ad essa collegate, o complementari.
Sono, ad esempio, compatibili con la residenza, gli usi di tipo diffusivo di cui al punto 6.1.3 della destinazione "di servi-zio". È altresì compatibile con la destinazione produttiva la destinazione residenziale qualora strettamente connessa all'attività produttiva stessa (casa del proprietario dell'azienda o del custode).

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO: CATEGORIE - DEFINIZIONI

6.1 - CATEGORIE

Le categorie di destinazioni d'uso prevalente previste dal PGT sono:
6.1.1 - residenziale
6.1.2 - ricettiva turistico alberghiera
6.1.3 - di servizio
6.1.4 - produttiva
6.1.5 - commerciale
6.1.6 - terziario direzionale
6.1.7 - agricola

6.1.8 - per la mobilità.

6.2 – DEFINIZIONI

Le destinazioni d'uso vengono qui a seguito definite ai fini di una corretta interpretazione delle presenti norme:

6.2.1 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE: consiste nell'uso di unità immobiliari, singole o aggregate in complessi bi o plurifamiliari, per l'abitazione.
È compresa in tale destinazione la quota di abitazioni occupate con modalità non continuative per uso turistico (seconda casa).

6.2.2 - DESTINAZIONE RICETTIVO TURISTICO ALBERGHIERA: consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone di manufatti edilizi che, contestualmente all'alloggio forniscono i necessari servizi di ristoro.
Le strutture ricettive turistico alberghiere sono quelle disci-plinate dall'art. 6 della legge 217 del 17.5.1983 e specificata-mente:

a) gli ALBERGHI sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile
b) i MOTELS sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburante
c) i VILLAGGI-ALBERGO sono alberghi che, in un'unica area, forniscono agli utenti di unita` abitative dislocate in più stabili servizi centralizzati
d) le RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina
e) i CAMPEGGI sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento
f) I VILLAGGI TURISTICI sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento
g) sono ALLOGGI AGRO-TURISTICI i locali, siti in fabbricati rurali, nei quali viene dato alloggio a turisti da imprendi-tori agricoli
h) sono ESERCIZI DI AFFITTACAMERE le strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari
i) sono CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di uno o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi
j) sono CASE PER FERIE le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di

lucro per il consegui-mento di finalità sociali, culturali, assistenziali, reli-giose, o sportive, nonché da enti o aziende per il soggior-no dei propri dipendenti e loro familiari

k) sono OSTELLI per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani
l) sono RIFUGI ALPINI i locali idonei ad offrire ospitalità in zone montane di alta quota, fuori dai centri urbani.

6.2.3 - DESTINAZIONE DI SERVIZIO: sono comprese in tale destinazione:

6.2.3.1 - le attrezzature di servizio pubblico o di uso pubblico con i relativi servizi annessi, compresa la residenza per il personale di custodia per:

- l'istruzione (asili nido, scuole dell'obbligo, istruzione superiore)
- l'interesse comune (attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, sanitarie, religiose, ricreative)
- la funzione del verde (giardini, parchi)
- il gioco e lo sport (campi gioco, campi sportivi)
- i parcheggi pubblici.

6.2.3.2 - le attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, terziari:

- parcheggi pubblici e di uso pubblico
- attrezzature di interesse comune funzionali agli insediamenti (mense, circoli, ...)
- verde pubblico attrezzato ed attrezzature sportive.

6.2.3.3 - le attrezzature tecnologiche sono gli insediamenti e gli impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche per usi urbani e produttivi, quali centri di trasformazione, decompressione, pompaggio, impianti di adduzione, trasformazione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque.
I servizi tecnologici urbani comprendono: magazzini a depositi comunali, stazioni per autotrasporto, impianti relativi alle reti di distribuzione del gas, acqua, energia elettrica, fogna-tura, telefoni, ...

6.2.3.4 - gli usi di tipo diffusivo (commercio diffuso, pubblici esercizi - uffici - ambulatori - artigianato di servizio ...). Sono definibili in tale categoria tutti gli usi terziari di piccole dimensioni che risultino generalmente integrati nel tessuto urbano esistente, prevalentemente residenziale, in organismi edilizi non caratterizzati tipologicamente.
In particolare vengono qui a seguito definite le categorie del commercio diffuso e dell'artigianato di servizio:

- commercio diffuso: è costituito dalle attività commerciali e dalle esposizioni merceologiche fino alla dimensioni di 400 mq. e comprende l'insieme degli esercizi commerciali di vendita al minuto, sia di tipo alimentare che extra alimentare, compresi gli spazi di esposizione anche se autonomi.

- artigianato di servizio: sono definite tali le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio è strettamente connesso alla funzione residenziale, in quanto forniscono servizi diretti alle persone (parrucchiere, barbie-re, tintoria, ...) o per il mantenimento degli edifici e dei loro interni (tappezzerie, falegname, elettricista, idraulico, ...).

Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando in dette categorie, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti, tali da determinare alterazioni ambientali dell'intorno residenziale.

6.2.3.5 - Le attività private con finalità assistenziali, quali case di cura e di riposo.

6.2.3.6 - Le attrezzature private di uso pubblico.

6.2.4 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA: sono compresi in tale destinazione l'artigianato produttivo e l'industria.
Sono definite tali le attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni e organizzate in unità produttive, nel cui ambito, oltre agli spazi per le attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produ-zione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi per:

a - attività di organizzazione e gestione della produzione e del prodotto (amministrative, commerciali, ...)
b - attività volte a promuovere l'immagine del prodotto (studi di mercato, marketing, pubblicità, ...)
c - attività strettamente connesse alle esigenze del personale (mense, attività sociali, prestazioni igienico sanitarie e di assistenza medica, ...).

6.2.5 - DESTINAZIONE COMMERCIALE: sono comprese in tale destinazione:

6.2.5.1 - l'attività di grande distribuzione al dettaglio, che si svolge in unità funzionali con superficie di vendita superiore ai 400 mq.

6.2.5.2 - il commercio all'ingrosso e relativi magazzini. Rientrano in tale categoria i depositi, gli stoccaggi, i centri merci organizzati autonomamente.
Tale funzione è finalizzata alla raccolta, smaltimento, manipolazione e movimentazione delle merci.

6.2.5.3 - l'attività di esposizione commerciale con superficie espositiva superiore ai 400 mq.

6.2.6 - DESTINAZIONE TERZIARIO DIREZIONALE: sono comprese in tale destinazione le strutture esclusivamente deputate ad ospitare uffici amministrativi o tecnici, ivi compresi i centri di studio e gli uffici di aziende produttive allocate in aree o zone diverse.
Gli uffici o gli studi professionali, qualora inseriti nel tessuto residenziale e occupanti uno o più unità immobiliari, sono classificati, ai sensi delle presenti norme, nell'ambito della destinazione di servizio (6.1.3) alla voce "usi di tipo diffusivo" (6.2.4.4).

6.2.7 - DESTINAZIONE AGRICOLA: sono comprese in tale destinazione:

6.2.7.1 - coltivazioni agricole e attività connesse (allevamento, commercializzazione dei prodotti agricoli, ...)
Sono considerati allevamenti agricoli quelli la cui base alimentare per il bestiame è fornita prevalentemente dall'attività agricola dell'azienda in cui vivono gli animali.
Tale base deve rappresentare almeno il 50% del fabbisogno alimentare dei capi allevati nell'azienda. Qualora tale condizione non sia verificata l'allevamento deve essere classificato alla stregua di un insediamento industriale.

6.2.7.2 - coltivazioni specialistiche realizzate in serra.

6.2.7.3 - coltivazioni dei boschi.

6.2.8 - DESTINAZIONE PER LA MOBILITA': consiste nell'uso per:

6.2.8.1 - rete stradale statale, provinciale, comunale e privata

6.2.8.2 - percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 7 - AREE DI PERTINENZA - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità può essere svolta fino alla saturazione di una determinata superficie che rimane a tal fine vincolata, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. A tal fine ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.
Il proprietario dell'immobile inoltre, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà sottoscrivere un'impegnativa volumetria da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del permissorio, che viene notificata in copia all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di abitabilità.
Presso l'ufficio tecnico comunale sarà conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:1.000 e 1:2.000 distinte per isolato urbanistico edilizio che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.
Le aree di pertinenza sono quantificate secondo gli indici previsti dalle norme delle singole zone. Esse non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'eventuale edificabilità ancora ammessa dalle norme delle singole zone.
Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo consentito dagli indici di edificabilità previsti dalle norme di ogni singola zona.

Nel caso in cui la richiesta di Permesso di Costruire riguardi aree in cui già esistono o siano state autorizzate altre costruzioni, all'area utilizzabile, ai fini della volumetria edificabile, dovrà essere sottratta l'area di pertinenza delle costruzioni esistenti o previste.
Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, salvo i casi previsti dalla l.r. 7.6.1980, n. 93 per le sole zone agricole.
Il vincolo di pertinenza dura fino all'esistenza dell'edificio cui si riferisce l'area: potrà variare in rapporto alle sole variazioni in aumento degli indici di edificabilità previsti da nuove previsioni urbanistiche.
Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza (distinte in territoriali e fondiarie) con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.
Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, ai fini della valutazione dell'area di pertinenza, quando sia impossibile risalire ad essa in base alle risultanze d'ufficio, si fa riferimento alla normativa in atto all'epoca a cui risale la costruzione o, in assenza di specifica normativa, al lotto derivante sulla base delle distanze dai confini ammesse a norma del codice civile.
Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto, entro i confini del territorio comunale,al momento dell'adozione del PGT.

ART. 8 - FABBRICATI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzione anche isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, cantine, box per auto, ripostigli, attrezzature per giardino-orto, etc.
Gli edifici accessori dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza al fabbricato principale.
La costruzione degli edifici accessori è ammessa a confine di proprietà sempre ché abbiano l'altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale - estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a m.3,00.
La costruzione a confine è ammessa a condizione che i proprietari confinanti sottoscrivano una convenzione di accordo contro firmata ai sensi di legge.
Tali fabbricati dovranno comunque soddisfare le distanze minime (vedi art. 12).
La struttura portante dovrà essere o in muratura o in legno. Le murature perimetrali saranno in legno oppure in laterizio, mattone paramano, oppure intonacati a civile.
Le coperture dovranno avere una pendenza minima del 20% ed essere realizzate in cotto.
Per quanto riguarda gli accessori non residenziali consentiti nelle zone produttive, questi dovranno rispettare i parametri ed indici urbanistici delle singole zone e potranno essere costruiti a confini secondo le indicazioni del presente articolo.
Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:
- le distanze minime dai cigli stradali fissate dalle norme sulle distanze relative ai fabbricati principali
- la distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza.

Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di m. 5,00 dal confine.
La superficie coperta degli edifici accessori non deve essere superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato principale e deve essere contenuta negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

ART. 9 - POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe al Piano di Governo del Territorio al fine di consentire la realizzazione di interventi edilizi di particolare importanza per l'interesse pubblico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ivi com-presi gli alberghi (c.f.r. art. 1, R.D.L. 1908/1938), come previsto dall'art. 41 quater della legge 1150/42.
L'autorizzazione viene rilasciate dal Sindaco a termini dell'articolo 3 della legge 1357/1955, su conforme deliberazione del consiglio comunale, subordinata al preventivo nulla osta del competente servizio regionale.

TITOLO II°

DEFINIZIONI GENERALI

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

10.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

È la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PGT si attua a mezzo di piano urbanistico preventivo ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e di quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
Nel suo computo sono comprese:

a gli standard individuati planimetricamente dal PGT all'interno del perimetro del comparto assoggettato a pianificazione particolareggiata esecutiva
b la rete della viabilità interna ad uso privato
- le aree comprese entro le linee di arretramento
- le aree comprese nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Sono esclusi dal computo:

- le aree già di proprietà pubblica o di uso pubblico alla data di adozione del PGT
- le eventuali aree di pertinenza di edifici esistenti, per la quota parte afferente alla volumetria insediata, da computarsi con i criteri di cui all'art. 10 delle presenti norme
- le sedi stradali pubbliche o di cui sia prevista l'apertura al pubblico transito, sia esistenti che previste dal PGT.

10.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA

È la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PGT si attua a mezzo di concessione edi-lizia singola, successiva o meno a pianificazione urbanistica esecutiva.
Nel suo computo sono comprese:

- le aree per parcheggi privati degli autoveicoli di cui al successivo art. 13
- le aree destinate a verde privato di cui al successivo art.14.

Dal computo sono escluse:

- le aree per l'urbanizzazione primaria e aree a standard
- le strade esistenti o previste dal PGT, destinate al pubblico transito dei veicoli
- le aree di pertinenza degli edifici esistenti, per la quota parte afferente alla volumetria insediata, da computarsi con i criteri di cui all'art. 17 delle presenti norme.

10.3 - IT = INDICE DI DENSITA` TERRITORIALE

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale
mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

10.4 - IF = INDICE DI DENSITA` FONDIARIA

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:
mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria
mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

10.5 - SC = SUPERFICIE COPERTA

È la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, sia dei fabbricati principali che di quelli accessori, compresi tutti gli sporti e gli aggetti aperti o chiusi, nonché i porticati e le tettoie. Sono esclusi dal computo: i balconi, i cornicioni, gli sporti di gronda e le scale aperte se hanno sporgenza inferiore a m. 1,50, nonché le parti degli edifici che risultino completamente interrate.
Fermo restando il soddisfacimento del rapporto di permeabilità, sono altresì escluse dal computo della superficie coperta (SC) le pensiline di ingresso, quando risultino inferiori a 10 mq., le piscine, le vasche all'aperto, i campi da tennis, basket e i piani di carico di edifici destinati ad attività produttive.

10.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

È la misura del rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) quali definite dalle presenti norme.

10.7 - RP = RAPPORTO DI PERMEABILITA`

Si determina raffrontando la misura della superficie del suolo coperto da attrezzature che lo rendono impermeabile e la misura della quota parte del terreno privo di edificazione. Al fine del computo del rapporto di permeabilità devono essere considerati anche eventuali box interrati, anche se ricoperti da terra di coltivo.
Il rapporto di permeabilità si intende sempre applicato alla quota parte residua della superficie fondiaria (SF) risultante dall'applicazione del RC max. consentito dalle norme di zona.

10.8 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

È la somma delle superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle murature perimetrali e cioè al lordo delle pareti di chiusura dell'edificio, dei divisori interni dei locali e dei vani di collegamento verticali.

Nel suo computo sono comprese:
1) la superficie di ogni piano agibile
2) 2.1 la superficie di sporti o aggetti, sia aperti che chiusi, nella totalità quando sporgano oltre mt.1,50;
   2.2 La superficie delle logge aperte per la parte eccedente i mt. 2,00;
   2.3 La superficie di tettoie e porticati aperti per la superficie eccedente il 15% della S.C. prevista dalle presenti norme per le singole zone omogenee.
3) La superficie del sottotetto che abbia una delle seguenti caratteristiche:

a) altezza all'estradosso del travetto poggiante sulla trave di colmo, superiore a mt. 2,50;

b) la pendenza delle falde inferiore al 32%.

4) La superficie degli spazi **fuori terra** destinati al ricovero di autovetture per la quota parte eccedente **1** mq. ogni 10 mc. di volume urbanistico, fermo restando il suo calcolo ai fini dei contributi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5)

5.1 - la superficie dei locali seminterrati, interrati e soppalchi, adibiti a laboratori, uffici, magazzini, depositi, tutti relativi alle attività produttive primarie, secondarie e terziarie commerciali;

5.2 - la superficie degli spazi accessori e di servizio residenziali, interrati per la parte con altezza superiore ai mt. 2,40, anche se la maggiore altezza è oggetto di contro-soffittatura

5.3 la superficie degli spazi accessori e di servizio residenziali per la parte che nelle sezioni risulta fuori terra (seminterrato) rispetto alla quota del terreno naturale o sistemata questa come definita al successivo art. 10.9

Sono da escludere dal computo:

6)

6.1 - la superficie di sporti o aggetti, sia aperti che chiusi **con sporgenza inferiore a mt. 1,50**;

6.2 - la superficie delle logge aperte con profondità inferiore a mt. 2,00

la superficie di tettoie e porticati aperti qualora la stessa, sia inferiore a mt 25

7) la superficie dei sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:

a) l'altezza all'estradosso del travetto inferiore a mt. 2,50;

b) una pendenza della falda superiore al 32%;

c) il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a 1/15;

8) la superficie dei volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile, adibiti a vani scala, vani ascensore;

9) la superficie degli spazi strettamente inerenti all'edificio, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, **autorimesse,** depositi ed altri servizi tecnici, qualora risultino completamente interrati;

10) la superficie degli spazi **fuori terra** destinati al ricovero delle autovetture per la parte non eccedente la misura di **1** mq. ogni 10 mc. di costruzione con altezza massima netta di mt. **2,40**;

11)per le abitazioni plurifamiliari la superficie degli androni d'ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;

12) nei piani interrati è comunque consentita la realizzazione di un servizio igienico.

10.9 - H MAX = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

La quota di riferimento a terra per la misurazione dell'altezza massima di una costruzione è:

- quella del marciapiede per gli edifici posti in arretramento fino a m. 5,00 dal ciglio stradale o per gli edifici posti a maggiore distanza da quest'ultimo, ma facenti parte di un unico complesso
- quella convenzionale di m. 0,15 al di sopra della quota media stradale fronteggiante l'edificio nel caso di sedi stradali prive di marciapiede

- quella del punto medio dal piano di spiccato del terreno naturale rilevato prima dell'intervento nell'ambito del sedime dell'edificio, nel caso di edifici arretrati per più di m. 5,00 dalla sede stradale
- quella del terreno sistemato, qualora quest'ultimo risulti più basso dalla quota stradale o di quella naturale del terreno.

10.9.1 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO

L'altezza è la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano dell' **estradosso** del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile **e/o agibile**.

Per tutti gli edifici, oltre all'altezza media, va verificato anche che l'altezza (calcolata sempre come ai punti successivi) del fronte più alto del fabbricato non sia superiore a quella massima, prevista per le singole zone omogenee dalle presenti norme, aumentata di mt. 1,50.

- Negli edifici con copertura non piana, è la media tra tutti i fronti dell'edificio, della differenza tra la quota del terreno, **come definita dall'art.102.9, e il punto corrispondente all'estradosso del travetto del tetto di copertura anche in caso di sottotetto avente le caratteristiche di cui all'art. 10.8.7.**
- Negli edifici con copertura piana è la media tra tutti i fronti dell'edificio, della differenza tra la quota del terreno **come definita dall'art.10.9, il punto corrispondente all'estradosso della copertura stessa.**
- Negli edifici a gradoni, è il valore medio, calcolato tra tutti i fronti dell'edificio, misurato dalla quota del terreno **come definita dall'art.10.9, e il punto corrispondente all'estradosso dell'imposta del travetto del tetto di copertura anche in caso di sottotetto avente le caratteristiche di cui all'art.10.8.7.**

Per quota del terreno si intende **quella definita dal precedente art. 10.9** calcolata lungo i lati dei fronti dell'edificio di cui si valuta l'altezza.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i **volumi** tecnici **relativi esclusivamente alle extracorse degli ascensori.**

Nel caso di edifici produttivi l'altezza dovrà essere misurata dalla quota del terreno, **come definita dall'art.10.9,** all'estradosso della trave di copertura o alla linea di colmo della volta di copertura.

ART. 11 - NORME PER IL COMPUTO DELLA CUBATURA

11.1 - Area edificabile

L'area edificabile è la porzione di lotto di zona omogenea utilizzabile ai fini edilizi.

Si ottiene applicando all'intera area del lotto le modalità di calcolo della ST ed SF di cui ai precedenti punti 10.1 e 10.2.

Nel caso di lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, purché ciò risulti da atto pubblico o da convenzione tra i comproprietari interessati.

Lo stesso dicasi nel caso di "lotto finitimo" che abbia una residua edificabilità.

11.2 - Calcolo del volume

Ai fini della verifica degli indici di zona il volume viene definito in rapporto alla SLP (vedi punto 10.8) come a seguito espresso:

- per i fabbricati a prevalente destinazione residenziale a 1 mq. di SLP corrispondono mc. 3,00, calcolati sulla base di un'altezza virtuale fissa di m. 3,00 ad esclusione dei piani a copertura inclinata per i quali il volume verrà calcolato al reale esclusa l'altezza della soletta di copertura
- per i fabbricati destinati ad attività produttiva, commerciale o di deposito il volume corrisponde a quello che si ottiene sommando le SLP di ogni piano abitabile o agibile per l'altezza virtuale di mt. 4,50.

ART. 12 - NORME SULLE DISTANZE

12.1 - DS = DISTANZA DALLE STRADE

È la distanza minima del fabbricato (compresi gli aggetti chiusi e i corpi edilizi interrati) dalle strade, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente all'asse stradale. Tale distanza deve essere calcolata a partire dal ciglio della strada intendendosi per ciglio la linea di limite delle sedi viarie, inclusi i marciapiedi o le altre strutture laterali, quando queste siano transitabili.
Fatte salve le preesistenti distanze dalle strade per gli edifi-ci esistenti, oggetto di interventi conservativi, per gli inter-venti di ristrutturazione edilizia e urbanistica di ampliamento di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, sia in zona di completamento che in zona di espansione, sono prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/68 le seguenti distanze minime:

- m. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00 (strade comunali)
- m. 7,00 per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 (strade provinciali e SS 340)
- m.10,00 per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati derivanti da tali arretramenti rispetto alla sede stradale risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente a tale altezza.
Nel caso di costruzioni in aderenza è tuttavia consentito mantenere, qualora inferiore, una distanza dalle strade pari a quella determinata dagli allineamenti preesistenti. In questo caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella degli edifici preesistenti con i quali si trova in diretto contatto.

12.2 - DC = DISTANZA DAI CONFINI

È la distanza minima dai confini di proprietà, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alla linea di confine.
Fatte salve le preesistenti distanze dai confini per gli edifici esistenti, oggetto di interventi conservativi, per gli interven-ti di ampliamento di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, in tutte le zone di piano, la distanza minima dai confini di proprietà è di m. 5,00.
Dovrà essere comunque garantita la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti quale determinata dal punto relativo alla distanza tra fabbricati (DF).
La distanza dai confini potrà essere ridotta fino a m. 0,00 qualora sia intercorso accordo notarile tra i proprietari, rego-larmente trascritto nei registri immobiliari, per realizzare edifici in aderenza.

12.3 - DF = DISTANZA TRA FABBRICATI

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Fatte salve le preesistenti distanze tra fabbricati esistenti, oggetto di interventi conservativi, per gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in zona di completamento è prescritta, a termini dell'art. 9 del D.M. 1444/68, una distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Nelle zone di espansione è prescritta dallo stesso D.M. 1444/68 una distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00.
Le distanze di cui sopra devono essere applicate anche nel caso che una sola parete sia finestrata, qualora il fronteggiamento si sviluppi per una lunghezza superiore a m. 12,00.
Negli altri casi, come pure nei casi di pareti antistanti non finestrate, la distanza minima può essere ridotta a m. 5,00, fatte salve comunque le norme relative alle distanze dalle stra-de (DS) e alle distanze dai confini (DC).

12.4 - EDIFICAZIONE SUL CONFINE

In deroga alle previsioni del precedente art. 12.1, è ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PGT *fatti salvi i disposti del Codice Civile;*
b) nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù.
c) nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
d) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto insediamento edilizio e ambientale;
e) nuove costruzione pubbliche o di interesse pubblico *fatti salvi i disposti del Codice Civile;*
f) nuove costruzioni ad uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a un'altezza di m. 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal PGT *fatti salvi i disposti del Codice Civile;*
g) autorimesse private di un solo piano fuori terra *fatti salvi i disposti del Codice Civile;*
h) recinzioni;
i) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacoli la visibilità dei conducenti di veicoli e di pedoni.

12.5 – DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

Per i corsi d'acqua costituenti il reticolo minore, le distanze minime da soddisfare per le nuove costruzioni fuori terra ed interrate sono quelle della normativa che verrà deliberata in merito.
Per quanto riguarda le distanze minime dal reticolo maggiore, Torrente Senagra, tenuto conto della relazione di cui allo studio idrogeologico allegato al PGT, le nuove costruzioni in soprasuolo e in sottosuolo, in regime di titolarità privata, dovranno soddisfare la distanza minima indicata sulle tavole di cui allo studio geologico allegato;
Sono invece consentiti gli interventi sugli edifici esistenti posti a distanza inferiore, come definiti all'art. 27, lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005.
Gli interventi d'interesse pubblico e d'iniziativa pubblica, di cui all'art. 27, lettere e-f della L.R. 12/2005 sono consentiti ad una distanza minima di mt. 3,00dalla sponda del corso d'acqua sempre che garantiscano un'adeguata tutela coerente con la salvaguardia del regime idraulico del corso d'acqua.

Per gli interventi sui fabbricati pubblici esistenti posti a distanza inferiore dei mt. 10,00 dalla sponda del corso d'acqua è consentita la sopraelevazione dello stesso sedime del fabbricato originario sempre che siano garantiti la tutela e la salvaguardia del regime idraulico del corso d'acqua attraverso una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato.

ART. 13 - PARCHEGGI

Ai fini della regolamentazione dei processi edilizi, i parcheggi previsti dalle presenti norme del PGT vengano suddivisi nelle seguenti categorie:
13.1 - P = parcheggi di urbanizzazione
13.2 - Ppr = parcheggi(autorimesse e box) privati ad esclusivo servizio degli edifici.
La misura minima di parcheggi delle suddette categorie, richiesta in relazione alle funzioni insediate, è espressa in percen-tuale in rapporto alla SLP destinata all'uso.
Detta superficie è comprensiva sia degli spazi di sosta che di quelli di accesso e manovra.
Qualunque sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, definito in relazione alle singole destinazioni d'uso o funzioni, la dotazione minima, comunque richiesta, è di un posto auto, pari a mq. 20,00.

13.1 - P = PARCHEGGI PUBBLICI

Sono ascrivibili a detta categoria sia i parcheggi atti a soddisfare elementari esigenze di mobilita` o di sosta all'interno del territorio urbanizzato che quelli di interesse più genera-le, necessari a rendere completo ed organico il sistema della mobilità.
I parcheggi sono classificati dalla vigente legislazione come opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge 847/64.
La l.r. 12/05 definisce le quantità minime *di parcheggio come standards pubblico* da riservare in rapporto al tipo di insediamenti (residenziali, turistici, produttivi, commerciali e direzionali).
In rapporto a tale loro caratteristica la loro esistenza o pre-visione in un raggio adeguato di accessibilità è condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di Costruire, sia relativamente alle nuove costruzioni che alle ristrutturazioni di interi complessi edilizi o al cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.
Il reperimento delle aree, da rendere disponibili all'uso pubblico tramite cessione gratuita al Comune o atto di asservimento, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, può avvenire nei seguenti modi:

a mediante cessione diretta di parte del comparto oggetto dell'intervento edilizio, o anche di altra area di proprietà limitrofa, purché nel rispetto delle seguenti condizioni:
   1) che l'area sia chiaramente individuata nelle tavole di progetto e ceduta o asservita all'uso pubblico
   2) che l'area sia collocata o in fregio alla strada, fuori dalla sede stradale, o in posizione facilmente accessibile dalla strada e risulti nelle immediate vicinanze o in diretto contatto con le funzioni insediate
   3) che l'area sia frazionabile in posti macchina, tutti egualmente idonei ad ospitare una autovettura, con i relativi spazi di manovra. Nel caso di frazioni di posti macchina è obbligatorio l'arrotondamento per eccesso:

b mediante acquisizione e successiva cessione al Comune della quota parte dell'area destinata a parcheggio pubblico più prossima alla zona oggetto dell'intervento, tra quelle individuate nella tavola di sintesi delle azioni del PGT.

c mediante monetizzazione *in caso di piano attuativo* esclusivamente nei casi di comprovata impossibilità di reperimento di un'area adeguata per il pubblico parcheggio ed esclusivamente nel caso di insediamento di funzione prevalentemente residenziale.

In tali casi il corrispettivo della monetizzazione sarà usu-fruito dal Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregres-si ed insorgenti mediante attrezzatura di aree previste dal PGT.

I parcheggi devono essere garantiti in rapporto alla funzione insediata nelle seguenti quantità minime:

13.1.1 - m. 3,00 per ogni 100,00 mc. di volume edificabile (pari a mq. 3,00 ogni 33,3 mq. di SLP) per le funzioni residenziale e turistica

13.1.2 - in quota parte non inferiore al 50% della superficie equivalente al 10% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti produttivi per le funzioni artigianali di produzione e industriali di nuovo insediamento.

13.1.3 - in quota parte corrispondente al 50% della SLP realizzabile o insediabile per le funzioni commerciale e terziaria.

13.2 - Ppr = PARCHEGGI (AUTORIMESSE E BOX) PRIVATI AD ESCLUSIVO SERVIZIO DEGLI EDIFICI

I parcheggi di categoria Ppr sono quelli necessari a soddisfare esigenze di parcheggio di tipo privato, sia che siano ricavati al coperto, come autorimesse o box, sia che risultino come posti macchina adiacenti agli edifici.

I parcheggi di categoria Ppr potranno rimanere di proprietà privata e si sommeranno a quelli pubblici reperiti come standard urbanistici.

I parcheggi di categoria Ppr devono essere previsti in rapporto alle attività insediate in funzione del tipo di intervento:

A = interventi di nuova costruzione e assimilati (art. 5 delle norme)

B = interventi di recupero di interi complessi edilizi di cui ai punti d) ed e) dell'art. 31 della legge 457/78 (c.f.r. punto 4 dell'art. 4 delle norme) e cambio di destinazione d'uso (art. 3.8).

Per tutti gli edifici che ne risultino sprovvisti è ammessa la costruzione di parcheggi privati in box o autorimessa, anche in deroga al RC di zona, per una quota massima di mq. 25,00 per unità immobiliare, nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art. 12 del presente Piano delle Regole

Al fine del computo degli oneri di urbanizzazione viene considerato il volume effettivamente edificato.

I parcheggi di tipo Ppr sono da prevedere nelle seguenti quantità minime:

13.2.1 - residenza (A + B) = un posto macchina (pari a 20,00 mq.) ogni 200,00 mc. di volume costruito, pari a un posto macchina ogni 66,6 mq. di SLP

Fatto salvo, per tutte le altre destinazioni d'uso di nuova realizzazione, il rispetto di cessione di parcheggi privati pari a un minimi di 1mq per ogni mc di volume costruito, si definiscono i seguenti parametri:

13.2.3 commercio diffuso: A = 30% SLP
B = 20% SLP

13.2.4 - pubblici esercizi: A = 40% SLP
B = 20% SLP

13.2.5 usi vari di tipo diffusivo(uffici, ambulatori, artigianato di servizio, attività culturali e ricreative):
A = 30% SLP
B = 20% SLP

13.2.6 commercio all'ingrosso e magazzini: A = 5% SLP
B = 20% SLP

13.2.7 centri di grande distribuzione al dettaglio, attività di grande esposizione commerciale:
A = 50% SLP
B = 35% SLP

13.2.8 artigianato produttivo e industria: A = 5% SLP
B = 5% SLP

13.2.9 attrezzature ricettive (alberghi, pensioni):A = 40% SLP
B = 30% SLP

13.2.10 attrezzature private con finalità assistenziali(case di cura e di riposo):
A = 30% SLP
B = 20% SLP

13.2.11 attrezzature sportive: A = 10% SF

Nel caso di compresenza delle suddette funzioni nell'ambito del medesimo intervento i parcheggi Ppr dovranno essere calcolati sulla base delle quote afferenti alle singole attività insediate.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL VERDE

Ai fini della corretta gestione dei processi edilizi le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:
14.1 - **V1** = verde di urbanizzazione
14.2 - **SVpr** = verde privato.

14.1 - V1 = VERDE PUBBLICO

Il verde *pubblico* è lo spazio a verde di interesse generale e viene individuato graficamente nell'azzonamento del PRG.
Nel caso di interventi soggetti a pianificazione esecutiva deve essere previsto in rapporto alla misura minima definita dalla Legge 12/05.
14.1.1 - mq. 10,00 per ogni 150,00 mc. di volume edificabile per la funzione residenziale
14.1.2 - mq. 20,00 per ogni 100,00 mc. di volume edificabile per la funzione turistica
14.1.3 - in quota parte non inferiore al 5% della superficie equivalente al 10% della superficie territoriale destinata alla funzione produttiva
14.1.4 - 50% della SLP realizzabile per la funzione commerciale e terziaria.

14.2 - SVpr = VERDE PRIVATO

È lo spazio destinato a verde privato ad esclusivo servizio dei singoli edifici.
L'entità del verde è determinata dalle norme di zona in rapporto ai diversi usi del territorio e in relazione al tipo di intervento previsto.
La sua quantificazione si pone in diretta dipendenza al rapporto di permeabilità (RP) di cui al precedente art. 10.7.
Tenuto conto dei valori di carattere paesaggistico e ambientale presenti nel territorio comunale con particolare riguardo alle zone residenziali deve essere curato in modo speciale il verde.
Come previsto dalla D.G.R. 7 agosto 2009 - n. 8/10134 "Determinazioni relative alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi" (ex art. 3, comma 6, L.R. 13/2009) la progettazione degli interventi terra conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani.
Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare il rapporto con il contesto paesistico tenendo conto dei seguenti criteri (D.G.R. dell'8 novembre 2002, n. 7/11045 ≪Linee guida per l'esame paesistico dei progetti≫):
• rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
• coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
• rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
• salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari coni visuali

al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
• tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
• rispetto degli andamenti morfologici del terreno (terrazzamenti in collina e montagna, continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche in pianura);
• tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (rogge ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti).
Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate.
La selezione delle specie e il loro posizionamento terra conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.
Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare e d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale n. 5 del 20 luglio 2007 ≪Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della L.R. 28 ottobre 2004, n. 27≫ (1° Supp L. Straord. Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 30 del 24 luglio 2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla L.R. n. 10 del 31 marzo 2008, come indicate dalla D.G.R. del 24 luglio 2008, n. 7736.
Inoltre si considereranno le seguenti indicazioni:
• la progettazione degli spazi verdi deve privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi. A tale fine costituisce prioritario riferimento per la progettazione, il disegno dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
• 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 e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o visibili da viabilità pubblica.
Possono inoltre essere realizzate quinte arboree perimetrali, garantendo le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.
Per quinta arborea e da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzata nel rispetto delle tecniche agronomiche.
Tale opzione sarà da preferire per gli interventi destinati ad attività non residenziali o comunque per la realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.
In tali casi si terra conto di quanto segue:
• le quinte dovranno essere realizzate lungo almeno due lati perimetrali e comunque lungo tutti i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso;
• le fasce arboree e arbustive da realizzare dovranno avere una profondità superiore a 3 mt; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni e garantendo la percolazione diretta in falda.

In tutti i progetti subordinati ad atti abilitativi, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.
L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. In tale caso l'albero, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
In tutti i progetti sarà inoltre incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo, e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).
Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala adeguata, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

ART. 15 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Ai fini della esatta interpretazione degli interventi e delle relative Norme di Attuazione si definiscono:

15.1 - Allineamento
È la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio e/o manufatto.

15.2 - Arretramento
È la minima distanza che l'edificio e/o manufatto deve osservare da un'area pubblica; l'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto.

15.3 - Aspetto
È l'insieme delle parti esterne dell'edificio che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (= caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio in cui l'edificio risulta inserito.

15.4 - Destinazione d'uso
È il complesso di usi o di funzioni in atto su un'area o un edificio o ad essi attribuite dal PGT:
principale : è la destinazione specifica cui è deputata una zona di piano
compatibile: è la destinazione che integra quella principale senza mettersi in contrasto con essa.

15.5 - Distacco
È la distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine di proprietà o dalle strade.

15.6 - Edificazione

È un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati e dalle tecniche costruttive seguite.

15.7 - Edificio o fabbricato
È qualsiasi costruzione coperta isolata che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e che abbia almeno una scala autonoma (se su più piani).

15.8 - Fabbricato unifamiliare
È l'edificio costituito da un'unica unità immobiliare e che tale rimanga anche dopo l'esecuzione di opere edilizie.

15.9 - Manufatto
È qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

15.10 - Morfologia
È l'analisi e la descrizione della forma della città e delle sue componenti edilizie condotta attraverso lo studio storico della qualità delle relazioni esistenti tra gli elementi che la determinano.

15.11 - Sagoma
È il contorno che viene ad assumere l'edificio e comprende le pareti chiuse che ne definiscono il volume ed ingombro.

15.12 - Stanza o vano utile
È qualsiasi locale che abbia luce ed aria direttamente dall'esterno, la cui superficie utile ed altezza netta non siano inferiori ai requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità.

15.13 - Superfetazione
È un elemento o corpo edilizio estraneo all'organismo edilizio originario che nella storia delle sue trasformazioni non abbia raggiunto alcun livello di positiva integrazione.

15.14 - Terreno sistemato
È il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

15.15 - Tipologia
È l'analisi degli schemi strutturali e distributivi di un edificio che ne identificano l'appartenenza ad un determinato periodo storico.

15.16 - Unità immobiliare
È il vano o l'insieme di vani che costituiscono l'alloggio.

15.17 - Locali accessori

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali: ripostigli, lavanderie-guardaroba.

15.18 - Vano

È lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti che rag-giungono il soffitto; la parete interrotta da notevole apertura, deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue ridotte dimensioni non sia parte integrante dell'altro.

15.19 - Accessibilità, visitabilità, adattabilità

a) Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;
b) Visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;
c) Adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

15.20 - Arredo urbano

Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

a distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;
b cartellonistica murale o a struttura autoportante;
c impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
d aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
e cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
f aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
g impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
h orti urbani attrezzati;
i attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
l aree specializzate per cani;
m monumenti ed edicole funerarie;

15.21 - Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti:
elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

15.22 - Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi.

15.23 - Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano e dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

15.24 - Fruibilità

Per fruibilità o fruizione si intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza a mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

15.25 - Parcheggi

pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standars urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge.

15.26 - Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante concessione edilizia semplice. Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa del PGT, dedotti comunque la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato.

15.27 - Modine

Si intende per modine una struttura a forma di antenna che deve essere ancorata dal suolo di origine (profilo del terreno originale) fino all’apice dell’ipotetico spigolo di ogni angolo del nuovo fabbricato che si intende costruire, in modo da indicare la sagoma della struttura.

15.28 - Caposaldo

Si intende per caposaldo un punto fisso esterno al cantiere e definito congiuntamente con il Responsabile del Ufficio Tecnico del comune prima del ritiro del Permesso di Costruire. Il punto deve indicare la quota di riferimento della struttura e riportata in corrispondenza su ogni tavola.

TITOLO III°

DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

ART. 16 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

Le zone di rispetto stradale sono le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluse le aree agricole) previsti dal PGT, stabilite dal D.M. 1.4.1968, n.1404. Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole di azzonamento.
In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto non a servizio della strada, la ricostruzione e l'ampliamento, anche in sottosuolo, di edifici esistenti.
Sono invece consentiti per gli edifici esistenti, i soli inter-venti di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 9 della circolare LL.PP. del 30.12.1970, n. 5980.
Sono da considerarsi opere a servizio della strada:
a - parcheggi scoperti
b - distributori di carburanti ed eventuali attrezzature strettamente connesse a tale servizio
c - canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete elettrica e cabine, idrica, fognante, irrigua, etc.)
d- recinzioni trasparenti che non abbiano altezza superiore a m. 2,00 complessivi
e - strade e sistemazioni viarie.
Ove siano e fino a che rimangano di uso privato, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuti, etc.

ART. 17 - LINEE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

All'interno del perimetro del centro abitato, lungo i principali assi viari di comunicazione, il PGT definisce delle linee di arretramento.
Tale vincolo opera esclusivamente al fine di definire le distanze che le nuove costruzioni dovranno mantenere dalla sede stradale, conservando integra l'edificabilità dalle aree, che sarà computata nei limiti del lotto avente nel PGT azzonamento omogeneo.
Per gli edifici esistenti nell'ambito della fascia compresa tra la sede stradale e la linea di arretramento dell'edificazione saranno consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 27 della l.r. 12/05, e comunque sono consentiti gli interventi relativi alla costruzione di balconi, portici e box interrati fuori terra (secondo i parametri di cui all'art. 10 delle presenti norme e quelli relativi ai singoli ambiti) sui lati retrospettanti la strada.

ART. 18 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Ai sensi del II° comma dell'art. 57 del D.P.R. 803 del 21.10.1985 viene definita una fascia di rispetto, esterna al perimetro di recinzione del cimitero, dell'estensione di m. 50,00 come da decreto.

In detta fascia possono trovare collocazione esclusivamente quelle funzioni che risultino direttamente connesse all'uso del cimitero, quali parcheggi, verde pubblico *non computabile ai fini del fabbisogno di aree a standards urbanistico di piano*, edicole per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
Per gli edifici eventualmente insistenti nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d *senza alcun incremento volumetrico*, dell'art. 27 della legge 12/05.

ART. 19 - VINCOLO EX LEGGE 1497/39

L'intero territorio comunale del Comune di Menaggio risulta sottoposto a vincolo ex l. 1497/39 in forza del d. m. 15.2.1966.
Pertanto ogni intervento da realizzare nel territorio comunale deve risultare preventivamente autorizzato, ai sensi dell'art. 7 della l. 1497/39. La documentazione da presentare in allegato alla richiesta di autorizzazione paesaggistica definita dal D.lgs 22 gennaio 2004 n°42 e di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

ART. 20 - VINCOLO EX ART. 1 TER DELLA LEGGE 431/85

In ottemperanza ai disposti dell'art. 1 ter della legge 431/85 la Deliberazione di Giunta Regionale n. 4/3859 del 10.12.1985 definisce area di primo appoggio della pianificazione paesistica il territorio comunale sito al di sopra della linea di livello degli 800 m.
In dipendenza da tale individuazione, essendo il Comune di Menaggio integralmente sottoposto a vincolo ex l. 1497/39, tutto il territorio comunale al di sopra della linea di livello degli 800 m. risulta assoggettato a temporanea inedificabilità ex art. 1 ter della l. 431/85 fino all'adozione dei Piani Paesistici di cui all'art. 1 bis della medesima legge.
Pertanto in tali aree è temporaneamente vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio, nonché qualsiasi opera edilizia, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
Tuttavia, come stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 31898 del 26.4.1988, per opere di particolare rilevanza pubblica o sociale, la cui urgenza e necessita` di realizzazione risulti preminente rispetto alle esigenze correlate al particolare regime di salvaguardia cui le aree risultano assog-gettate, la Giunta Regionale, su motivata istanza dell'Amministrazione Comunale, potrà procedere allo stralcio dell'ambito vincolato ex art. 1 ter della l. 431/85 dell'area interessata all'intervento.

ART. 21 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39

Per ogni intervento da realizzarsi su immobili vincolati ex l. 1089/39 è obbligatoria l'acquisizione della preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza.
Soltanto nei casi di assoluta urgenza, a termine dell'art. 19 della succitata legge, possono essere eseguiti i lavori indispensabili per evitare danni notevoli all'opera, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati, nel più breve tempo, i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione.

Chiunque scopra fortuitamente cose immobili o mobili che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 1 della legge 1089/39 e cioè presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnogra-fico, deve farne immediata denuncia all'Autorità competente e provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

ART. 22 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di utilizzazio-ni contrastanti con gli articoli 7, 8 e 9 del R.D.L.3267 del 30.12.1923 possano, con danno pubblico, subire denudazioni, per-dere la stabilità o turbare il regime delle acque.
Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico risultano delimitate, su apposita cartografia in scala 1:25.000, in coerenza con quanto previsto dall'art. 2 del R.D.L. 3267/1923.
La presenza del vincolo idrogeologico non comporta di per sè l' inedificabilità dei terreni o il divieto assoluto di antropizzazione.
Qualora il PGT preveda possibilità di edificazione di aree sot-toposte a vincolo idrogeologico, sulla scorta delle opportune indagini geomorfologiche ed ambientali, l'edificazione risulta comunque assoggettata all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23.
Tale autorizzazione è rilasciata per i territori inclusi nel perimetro delle Comunità Montane, a termini dell'art. 25 della l.r. n. 8 del 5.4.1976, dal Presidente della Comunità Montana, previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste competente per territorio.

ART. 23 - NORME CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

Le funzioni in materia di trasporto, trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, aventi tensione non superiore a 150.000 volt sono regolamentate dalla l.r. del 16.8.1982, n. 52.
Per quanto non previsto dalla citata legge vigono le disposizioni di cui:

- al R.D. 11.12.1933, n.1775 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici", e successive modificazioni e integrazioni
- alla legge 6.12.1962, n.1643 "Istituzione dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica a trasferimento ad esso delle imprese esercenti le industrie elettriche", e successive modificazioni e integrazioni
- alla legge 13.12.1964, n. 1341 "Norme per la disciplina della costruzione e l'esercizio di linee elettriche aree esterne"
- al regolamento di esecuzione della legge 1341/64 di cui al D.P.R. 21.6.1968, n.1062.

Qualora gli impianti elettrici o le relative opere accessorie interessino zone o immobili soggetti a vincolo idrogeologico o a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 o a vincoli derivanti dalla destinazione a riserva o a parco naturale, ovvero nel caso in cui la loro esecuzione comporti la necessità di procedere al taglio di boschi di alto fusto, l'autorizzazione prevista dalla l.r. 52/82 non può essere rilasciata se non sia stato preliminarmente acquisito il parere degli organi e degli enti proposti alla relativa tutela.
Tali pareri, se favorevoli, sostituiscono le autorizzazioni par-ticolari prescritte dalla legislazione vigente nelle corrispondenti materie (art. 5, l.r. 52/82 e s.m.i.).

Per l'esecuzione dei lavori di costruzione e di manutenzione dei tratti di linea che interessino beni demaniali o interferiscano con opere pubbliche, come specificati dall'art. 12 della l.r. 52/82, l'esercente deve convenire con le Amministrazioni e gli Enti interessati le modalità di esecuzione dei lavori.
Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non possono essere rilasciate concessioni a edificare che contrastino con le sopracitate leggi vigenti in materia di elettrodotti.
Si richiamano qui a seguito le zone di rispetto:

- *linea 132 kV >o= 10 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 220 kV >o= 18 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 380 kV >o= 28 mt. da qualunque conduttore della linea*

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata alla concessione edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 9, lettera f, della legge 10/77.
I termini previsti dagli articoli 21 e 22 della legge 60/1977 per l'esercizio dei poteri sostitutivi, sono ridotti alla metà.
Valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

- le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non vengano computate nel calcolo dell'edificazione consentita
- è consentita la costruzione a confine di detti manufatti, con altezza massima fuori terra di m. 3,50. Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici, che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta. La costruzione a confine di detti manufatti non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine maggiori di quelli previsti dalle norme di zona.
- è consentita la costruzione di cabine Enel nell'ambito delle fasce di rispetto stradale ai sensi della Circolare LLPP del 30.12.1970, n. 5980.

Nel caso in cui l'area individuata per l'insediamento di stazioni e cabine elettriche non abbia destinazione conforme nello strumento urbanistico vigente, e per l'impianto sia prevista o richiesta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere, con Deliberazione Consiliare, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, il proprio parere in merito alla localizzazione dell'opera e a darne comunicazione al servizio del Genio Civile, competente per il territorio.
Trascorso il termine prescritto senza pronunciamento da parte del Consiglio Comunale, il parere si intende espresso favorevolmente (c.f.r. art. 2, l.r. del 9.7.1984, n. 33 recante modifiche alla l.r. 52/82 e disposizioni integrative in relazione alla l.r. del 12.9.1983, n. 70).
Il provvedimento di autorizzazione costituisce variante allo strumento urbanistico vigente.

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

a - il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia
b la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura
c - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle NTA; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti -di volta in volta- all'approvazione

dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle NTA

d - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circ. del Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circ. del Min. LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare deve esibire alle autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380-220-132kV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28.01.1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Zone di rispetto:

- *linea 132* kV *>0 = 10 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 220* kV *>0 = 18 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 380* kV *>0 = 28 mt. da qualunque conduttore della linea*

ART. 24 - VINCOLO DI SALVAGUARDIA DELLE FONTI IDRICHE

- *Ai fini del mantenimento e del miglioramento delle caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano viene stabilita attorno alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa della rete idrica, una zona di tutela assoluta, previste dal D. Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, a cui va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Tali aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.*
- *Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D. Lgs. 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.*
- *La classe 3 andrà pure assegnata all'area di protezione delle sorgenti ex art. 6 DPR 236/88 così come individuato nella specifica tavola dello studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica redatta a cura del dott. F. Bossich ed allegato al PGT.*

TITOLO IV°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI TERRITORIALI

ART. 25 - AMBITI TERRITORIALI

Il territorio comunale, rappresentato graficamente in scala 1:2000, è suddiviso con riferimento alle classificazioni della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. in ambiti territoriali, funzionali alla specifica destinazione in atto o prevista dal PGT. La suddivisione in ambiti è la seguente:

Ambiti inedificabili (art. 26)
- viabilità (26.1)
- corsi d'acqua (26.2)
- rispetto stradale e cimiteriale (26.3)
- fasce di permeabilità ecologica (26.4)
- rispetto ambientale sorgenti d'acqua (26.5)

Ambiti per servizi comunali e sovracomunali (art. 27)
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico (27.1)
- attrezzature tecnologiche (27.2)

Tessuto urbano consolidato
- Nucleo di antica formazione
- Residenziale
- Residenziale a giardino e parco di valore botanico e paesaggistico
- Tessuto delle “case sparse”
- Produttivo
- Turistico-ricettivo
- Aree speciali (AS)

Ambiti di trasformazione (AT)

Aree agricole
- Terreni a bosco a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato pascolo permanente
- Altri terreni agricoli

ART. 26 - AMBITI INEDIFICABILI

26.1 - Viabilità

Tali zone sono destinate alla conservazione, ampliamento o creazione di nuovi spazi per il transito dei veicoli e dei pedoni. In esse sono quindi comprese anche le piazze.
L'organizzazione viaria stabilita dal PGT è precisata nella tavola "Sintesi delle azioni di piano" in scala 1:2.000.
Detta individuazione determina la larghezza teorica delle strade agli effetti dell'applicazione delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali (DS - vedi art.12.1), nonché l'arretramento delle nuove recinzioni.
Le strade locali esistenti alla data di adozione del PRG non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale, anche qualora non risultino specificamente individuate nella tavola "Sintesi delle azioni di piano".
Modifiche di destinazione delle suddette strade potranno essere attuate solo qualora risultino legate al nuovo assetto viario e solo conseguentemente all'attuazione dello stesso. La tavola "Sintesi delle azioni di piano" in scala 1:2.000, individua le sedi stradali da allargare, in alcuni casi l'ampliamento stradale presuppone la demolizione totale o parziale di edifici esistenti.

26.1.1 - Interventi consentiti

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali e i relativi servizi funzionali (marciapiedi-illuminazione, semafori,…) potranno essere realizzate sistemazioni varie di arredo, canalizzazioni di reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, linee telefoniche, gasdotti, ...), parcheggi, stazioni di servizio e riferimento carburanti esclusivamente nelle zone di rispetto della viabilità principale.

26.1.2 - Ampiezza delle sezioni stradali

I nuovi tronchi stradali di iniziativa comunale ovvero i tronchi stradali preesistenti di cui il piano prevede la rettifica, dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

a - strade tipo 1: larghezza totale m. 9,50 di cui: sede stradale a due corsie m.6,50, marciapiedi sui due lati da m. 1,50 ciascuno

b - strade tipo 2: larghezza totale m. 8,00 di cui: sede strada le a due corsie m.6,50, marciapiede su un lato da m. 1,50

c - strade tipo 3: larghezza totale m. 7,00 di cui: sede stradale a due corsie m.5,50, marciapiede su un lato da m. 1,50

d - strade tipo 4: larghezza totale m. 6,00 di cui: sede stradale a due corsie m.4,75, marciapiede su un lato da m. 1,25.

Fermo restando il rispetto assoluto della larghezza totale di ogni tipo di strada, l'utilizzazione "interna" dove considerarsi indicativa per cui, in sede di progettazione esecutiva, potrà subire delle variazioni.
Le strade pubbliche e/o di uso pubblico esistenti e non individuate specificatamente dal PGT, di sezione inferiore a m. 6,00, vengono considerate ad ogni effetto strade di tipo 4.

26.1.3 - Nuovi accessi veicolari

Non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluse le aree agricole) previsti dal PGT.

Tali accessi potranno avvenire soltanto tramite derivazioni dagli assi delle strade pubbliche statali e provinciali, organicamente inserite nella rete viabilistica comunale e comunque con immissioni nelle strade statali o provinciali distanziate tra loro di almeno m. 100,00; a fronte di comprovata impossibilità l'Ufficio Tecnico potrà determinare distanze inferiori.

26.1.4 – Accessi privati a fondo cieco

L'apertura di strade private, non previste dal PGT anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposita concessione edilizia: la larghezza minima della sede stradale sarà di m. 4,00.
Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionati.
La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari salvo che il Comune, con apposita deliberazione o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

26.2 - Corsi d'acqua

Le tavole di PGT individuano le zone attualmente occupate dai corsi d'acqua e dai relativi alvei.
In tali zone è vietato qualsiasi intervento che non risulti necessario per la regolamentazione del regime delle acque, che risulta assoggettata alle prescrizioni degli articoli 822 e 823 del Codice Civile e ai disposti del r.d. 523/1904, relativamente alle proprietà demaniali.
Tali opere risultano assoggettate a Permesso di Costruire con preventiva autorizzazione ambientale ex art. 7 della l. 1497/39.
Il rilascio di detta autorizzazione e` delegato all'autorità sindacale ex art. 8 della l.r. 57/85 per quanto concerne i prelievi in alveo di materiale litoide ai fini della regimazione idraulica, relativamente ai corsi d'acqua che abbiano possibilità di naturale ricostruzione.
Le costruzioni possibili in base alle previsioni del PGT dovranno distare m. 10,00 dal ciglio dell'argine, salvo maggiori distanze imposte dall'ufficio dell'ex Genio Civile.
Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi, di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, le rogge e i torrenti, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare:

- *entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:*
  - *la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;*
  - *gli scavi;*
- *entro la fascia di 4 m. dai limiti come sopra definiti:*
  - *le piantagioni;*
  - *lo smovimento del terreno.*

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.
L'individuazione di tali zone è riportata sugli elaborati relativi allo *Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica* allegato.
Prevalgono altresì le norme di cui allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatte a cura del dr. geol. Bossich ed allegate al PGT.

26.3 - Rispetto stradale/cimiteriale
Le norme relative agli ambiti di rispetto stradale e cimiteriale sono trattate dalle presenti norme nel titolo III° gli articoli 16, 17 e 18, cui si fa riferimento.

26.4 – Fasce di permeabilità ecologica
Sono quelle zone di salvaguardia ambientale, non edificabili, sulle quali è in alcuni casi previsto un indice di edificabilità e che quindi partecipano alla quantificazione dell'edificabilità totale del lotto di proprietà su cui sono individuate.

26.5 - Rispetto ambientale sorgenti d'acqua
Sono quelle zone di salvaguardia delle sorgenti idriche esistenti all'interno delle quali sono possibili interventi d'iniziativa pubblica per il potenziamento o la manutenzione delle infrastrutture della rete idrica pubblica.
L'individuazione di tali zone è riportata sugli elaborati relativi allo *Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica* allegato.
Prevalgono altresì le norme di cui allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatte a cura del dr. geol. Bossich ed allegate al PGT.

ART. 27 - AMBITI PER SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

27.1 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e private comunali e sovracomunali
Sono così definite tutte le attrezzature collettive e relative aree di pertinenza che il PGT destina al soddisfacimento del fabbisogno di servizi della collettività locale in ottemperanza ai disposti della l.r. 12/05
Destinazioni:
- istruzione inferiore: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo, istruzione superiore e formazione professionale.
- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, attrezzature di deposito e servizi di trasporto pubblico.
- verde pubblico: parchi, impianti sportivi, campi gioco, attrezzature turistico alberghiere.
- parcheggi pubblici.

Modalità di attuazione

In queste zone il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto previa approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, sul quale deve essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.
Le tavole di Sintesi delle azioni del Documento di Piano e la tavola Servizi esistenti e previsti del Piano dei Servizi indicano per ogni area destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico una specifica funzione.
Le aree pubbliche dispongono di una edificabilità pari a mc 12.889 che sarà oggetto di cessione con il criterio della perequazione ai privati che ne fanno richiesta. Il valore di tale edificabilità verrà definito con specifica perizia dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia e trascritto come previsto nell'art. 1.2
Motivatamente il Consiglio Comunale potrà utilizzare le aree per funzioni anche diverse da quelle indicate, quando se ne evidenzi la necessità in fase attuativa, applicando la procedura di cui alla l.r. 12/05.
Fanno eccezione soltanto le aree destinate alle esigenze di carattere religioso.

27.1.1 – Scuola dell'obbligo, istruzione superiore e formazione professionale

Sono destinate per le seguenti attrezzature di iniziativa pubblica: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori e formazione professionale.
Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	**UF**	= 1 mq./mq. SF
Rapporto massimo di copertura	**RC**	= 1/2 SF
Parcheggi	**P**	= 1/10 SF
Altezza massima	**H max**	= 10,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/3 SF

27.1.2 - Attrezzature di interesse comunale e sovra comunale

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose (chiese e oratori), ricreative, attrezzature e zone militari, deposito e servizi di trasporto pubblico.
La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione e agli enti ed associazioni private istituzionalmente competenti e privati.
La realizzazione di tali attrezzature è di spettanza comunale, salvo la concessione a enti, cooperative o privati, che costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica o privata e su progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da stabilirsi dal C.C. garantendo durante questo periodo il controllo sul servizio da parte del Comune.
Alla scadenza del termine, qualora non venga disposto il rinnovo della concessione, il Comune può entrare in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	**UF**	= 1/2 SF
Rapporto massimo di copertura	**RC**	= 1/3 SF
Parcheggi	**P**	= 1/2 SLP

Altezza massima	**H max**	= 10,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/3 SF

Per quanto riguarda l'insediamento di Nobiallo, Via Diaz, Caserma della Guardia di Finanza di Lago, la destinazione "servizi sovra comunali" può essere modificata in altra destinazione d'uso a carattere residenziale, turistico-alberghiero, tramite piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata con parametri urbanistici pari all'esistente o da definirsi in sede di piano attuativo.

27.1.3 – Aree a verde (V) ed aree miste a verde ed attrezzature:

a - attrezzato

Sono riservate ai parchi naturali e ad aree attrezzate realizzate dalla Pubblica Amministrazione per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere ammesse unicamente costruzioni di servizio (ristoro e bar compresi).

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	**UF**	= 1/10 SF
Rapporto di copertura	**RC**	= 1/10 SF
Parcheggio	**P**	= 1/50 SF

b - sportivo

Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde realizzati per iniziativa pubblica o, se convenziona ti, dagli enti istituzionalmente competenti.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria:

- per impianti coperti	**UF**	= 1/5 SF
- per impianti scoperti	**U**F	= 1/2 SF
Rapporto di copertura	**RC**	= 1/5 SF
Parcheggi	**P**	= 1/10 SF
Altezza massima	**H max**	= 11,00 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 2/3 SF

c - attrezzature turistico alberghiere nel verde

La previsione di tali attrezzature deve essere realizzata secondo un piano esecutivo di cui alle l.r. 23/97 e 12/05.

Indice di utilizzazione fondiaria:	**IT**	= 2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	**RP**	= 1/2 ST
Parcheggi:	**P**	= art. 16
Altezza massima:	**H max**	= 12,0 mt.

27.1.4 - Parcheggi pubblici (P)

Le zone destinate a tale uso sono deputate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi nelle quantità minime previste dal precedente art. 13.1 in relazione alle destinazioni d'uso delle aree e ai conseguenti fabbisogni insorgenti e pregressi.
La realizzazione degli stessi potrà essere effettuata diretta- mente dal Comune o mediante il convenzionamento con enti e privati.
I parcheggi potranno essere realizzati o a livello stradale o in sottosuolo.
I parcheggi saranno preferibilmente piantumati e realizzati con pavimentazioni permeabili.
Nel sottosuolo dei parcheggi pubblici possono essere realizzati parcheggi privati previo piano attuativo.

27.1.5 - Attrezzature ospedaliere, sanitarie ed assistenziali
Sono destinate per le seguenti attrezzature:
- Sanitarie
- Assistenziali

La realizzazione delle attrezzature sanitarie ed assistenziali di spettanza sovracomunale, salvo la concessione a enti, cooperative o privati, che costruendo l'edificio a proprie spese, su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze dell'Ente pubblico, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da stabilirsi da Consiglio Comunale, garantendo durante questo periodo il controllo sul servizio da parte dell'Ente Pubblico.
Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	**UF**	= 1/2 SF
Rapporto massimo di copertura	**RC**	= 1/3 SF
Parcheggi	**P**	= 1 SLP
Altezza massima	**H max**	= 10,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/3 SF

27.1.6 - Attrezzature private di interesse sociale
Sono così definite le attrezzature private e le relative aree di pertinenza che svolgono funzioni di interesse generale nel settore religioso/ricreativo/culturale e sportivo, ricovero e assistenza medica e paramedica per anziani e disabili.
Destinazioni: case di cura, case di riposo, attrezzature sportive, collegi, scuole private.

Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto previo nullaosta ambientale.

Caratteristiche e parametri edilizi:
a attrezzature ricreative e culturali

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 1,1 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 1/2 SF
Parcheggio	**Ppr**	= art.17.2.5

Altezza massima	**H max**	= 10,50 m
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/4 SF

E' consentito un ampliamento "una tantum" pari al 30% del volume esistente per gli adeguamenti tecnologici ed a seguito di sottoscrizione di convenzione che vincoli il fabbricato alla destinazione d'uso per la quale è richiesto l'ampliamento;

b attrezzature sportive - case di cure - case di riposo

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 1,5 SF
Rapporto di copertura	**RC**	= 1/5 SF
Parcheggio	**Ppr**	= 1/10 SF
Altezza massima	**H max**	= 11,0 SF
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 2/3 SF

Non costituisce superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione orizzontale di coperture mobili a carattere stagionale.
E' consentito un ampliamento "una tantum" pari al 30% del volume esistente per gli adeguamenti tecnologici ed a seguito di sottoscrizione di convenzione che vincoli il fabbricato alla destinazione d'uso per la quale è richiesto l'ampliamento;

27.1.7. - Attrezzature private di servizio

Sono così definite le aree destinate per la realizzazione di piccoli magazzini-depositi di servizi quali cabine Enel, telefoniche e parcheggi privati non pertinenziali, d'iniziativa privata.
Per quelle aree laddove andranno a essere costruiti parcheggi privati sarà possibile realizzare sulla copertura, parcheggi di uso pubblico, previa convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il privato.

Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto previo nullaosta ambientale.

Caratteristiche e parametri edilizi

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 2,0 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 3/4
Altezza massima	**H max**	= 3,5 m.
Distanza	**D**	= art. 16
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/5

27.2 - Attrezzature tecnologiche

Le zone destinate a tale uso sono deputate al soddisfacimento del fabbisogno ed adeguamento delle attrezzature relative alle reti delle urbanizzazioni primarie e ai servizi urbani.

Destinazioni: centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e del gas, depuratori, impianti di raccolta rifiuti solidi urbani, magazzini e depositi comunali, rimesse di autoveicoli pubblici e di uso pubblico.

Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto soggetto a preventivo nullaosta ambientale.
La realizzazione delle opere potrà essere effettuata direttamente dal Comune o dagli Enti preposti a tali servizi, o da privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
In tali zone sono ammesse le attrezzature al servizio del personale addetto, la residenza del personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.Caratteristiche e parametri edilizi
E` fatto esplicito divieto di uso di prefabbricati.
Le costruzioni dovranno riproporre i modelli dell'architettura tradizionale. Pertanto i parametri murari potranno essere in muratura intonacata o in pietra a vista e le coperture dovranno essere a falda e realizzate in cotto.

Indice di utilizzazione fondiaria	**UF**	= 0,8 mq./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 2/3 SF
Parcheggio	**Ppr**	= 1/2 SLP
Altezza massima	**H max**	= 11,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/4 SF

I parcheggi dovranno essere obbligatoriamente previsti esclusivamente nel caso di presenza costante di personale addetto all'impianto.

ART. 28 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Queste zone sono destinate prevalentemente all'abitazione e ai servizi accessori definiti dall'art. 8 delle presenti norme tecniche.
In queste zone sono altresì ammessi gli usi di tipo diffusivo (commercio diffuso, pubblici esercizi, uffici, ambulatori, artigianato di servizio, turistico alberghiero) cioè tutte le attività terziarie che possono integrarsi nel tessuto urbano senza richiedere una caratterizzazione tipologica specifica e senza recare pregiudizio al corretto insediamento della funzione principale, che e` quella residenziale.
Sono costituiti dall'insieme delle parti di territorio su cui e già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento.
Le attività produttive presenti non dovranno avere produzioni nocive e/o moleste, fatta salva comunque la normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 T.U.L L.SS.
E' comunque prescritta la richiesta di parere preventivo o ex art. 220 del T.U.L L.SS. all'ASL competente, in caso di ristrutturazioni o ampliamenti di insediamenti produttivi e/o artigianali.

28.1. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei

catasti storici. Per il Comune di Menaggio sono stati individuati gli ambiti che costituiscono il luogo della memoria locale e comprendono le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.
Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:
- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarita ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessita di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantita degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purche gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.
In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:
Classe A - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.
Classe B- Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche, e paesaggistiche con particolare riferimento al contesto lacuale.
Classe C - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualita architettonica. In questa classe sono altresi compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.
Classe D - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.
Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nelle tavole "PdR 3- Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.

<u>Prescrizioni generali e modalità di intervento</u>

- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, puo essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unita (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessita di acquisire aree ad uso pubblico.
- Per gli edifici in classe A sono ammessi gli interventi di cui ai commi a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe B, C e D sono ammessi anche quelli indicati al comma f) della L.R. 12/2005.
- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.
Non sono consentiti:
- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici è possibile applicare, oltre alla superficie di sottotetto, un incremento della Slp pari al 10% della Slp esistente previo piano attuativo esteso al singolo fabbricato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi
H pari all'esistente (tranne nei casi previsti nella successiva prescrizione" Norme particolari per il riuso dei sottotetti")
Rc pari all'esistente
Dc pari all'esistente
Df pari all'esistente
Ds pari all'esistente
Slp pari a quella esistente all'interno del volume esistente, con eventuale incremento del 10%, nel rispetto degli altri parametri edilizi.
L'eventuale superficie sottratta dalla slp esistente per la creazione di portici al servizio pubblico, sia se indicati graficamente nella tavola di inquadramento urbanistico, o proposti dagli stessi proprietari, potra essere

recuperata all'interno dello stesso fabbricato, il relativo progetto dovra essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

A Loveno è stato individuato il parco storico di Villa Mylius Vigoni con apposta simbologia nella tavola "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" in scala 1:2.000.
Gli interventi consentiti sulle aree del parco sonola conservazione delle attuali destinazioni a verde, dei percorsi e dei manufatti esistenti. Per quanto riguarda i fabbricati ex agricoli esistenti è consentito il loro recupero ai fini abitativi con possibilità di incremento pari a 30 mq di slp per il miglioramento igienico-sanitario con obbligo di provvedere autonomamente ed a proprie spese per l'approvvigionamento idrico ed il soddisfacimento delle urbanizzazioni primarie secondo le norme vigenti in materia.

Nella predisposizione di progetti su edifici ricadenti nel centro storico occorre tenere conto delle seguenti indicazioni che non rivestono carattere prescrittivo:

- Presenze rilevabili anche minori

Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali: santelle, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso.
Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.
Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino.
Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

- Facciate e relativa definizione colori

Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema originale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, e necessario cercare nuove motivate simmetrie.
Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati.
Le facciate se non in pietra a vista o in cotto per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento devono essere prevalentemente intonacate.
Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.
Le facciate saranno intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.
E' prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.

Per la definizione del colore delle facciate, oltre alla indicazione progettuale del colore, ne è richiesta la campionatura in cantiere su supporto definitivo per la conferma e salvo diversa prescrizione di Soprintendenze o Commissione del Paesaggio. Il colore delle facciate, deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In particolare il colore da usarsi se non può essere riferito alla riproduzione della coloritura originaria, in quanto non è possibile reperire le tracce sulla facciata o documenti che ne attestino storicamente la coloritura deve essere definito con la valutazione globale del contesto sufficientemente ampio, nel quale è inserito l'edificio in oggetto; l'ampiezza del contesto e riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade, nel caso di edifici interni, a tutta la corte. Il colore delle facciate deve essere unitario e omogeneo; si potranno consentire variazioni di colore solo qualora un marcapiano distingua il 1° dagli altri piani.

- Sottogronda

Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.
E' ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; e ammessa rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame.
Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

- Pluviali

a) I pluviali e i canali di gronda saranno realizzati mediante lastre in lamiera zincata/verniciata in colore marrone o grigio scuri o in rame e dovranno essere a sezione circolare. Il canale di gronda dovra essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.
b) E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.
c) Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato là dove occorra attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.
d) Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.

- Zoccolature

a) La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.
b) Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina. La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unita edilizie confinanti. Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tesserine riportate.

- Coperture

Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio non colorati.

- Portali

a) Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno o in PVC con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
b) Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale.
c) Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.
d) Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è consentito il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.
e) In nessun caso e consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.
f) Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.
g) I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.

- Balconi e pensiline e bow windows

a) E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra. La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale. In deroga a quanto sopra potrà essere consentito l'uso di cemento con finitura bocciardata con uno spessore molto contenuto.
b) I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche. Non sono ammessi parapetti in alluminio e acciaio inox.
c) Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse.
d) Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti (≪bow windows≫) semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.

- loggiati e porticati:

Può essere consentita la chiusura di loggiati e porticati purche arretrata dal filo facciata, previo parere della Commissione del Paesaggio .

- Finestre

a) E' da preferire nella zona del centro storico la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti. E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purchè di grande dimensione.
b) Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate se al piano strada. E' consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone.

- Inferriate

a) Non sono consentite inferriate a disegni ornati e l'apposizione di tapparelle alla veneziana; l'eventuale oscuramento dovra essere ottenuto con ante cieche o sistemi equivalenti da apporsi verso l'interno.

- Persiane e gelosie

a) Le finestre su strada ai piani alti devono essere dotate di persiane esterne a stecche orizzontali inclinate e tra loro distanziate.
b) L'utilizzo delle tapparelle e ammesso solo se in sintonia con le caratteristiche dell'edificio e solo se già presenti.
c) E' ammessa l'apposizione di persiane scorrevoli.

- Serrande

a) Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in PVC a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.
b) In particolari casi puo essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione e legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto. L'utilizzo di serrande chiuse e opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole. Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte e prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.
c) E' vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

- Vetrine

a) Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unita edilizia e la dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.
b) Vetrine appartenenti alla stessa unita commerciale ma ricadenti in unita edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegno differenziato.
c) Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.
d) Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti. I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.
e) Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

- Soglie

a) Le soglie dei negozi e dei pubblici esercizi e in generale delle attività terziarie, pur costituendo parte del pavimento, devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura di facciata, con i contorni e con il marciapiede. La quota delle soglie deve essere uniformata a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.

Sugli edifici appartenenti alla **classe A** si applicano le seguenti prescrizioni:
- Gli edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio;

- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe B** si applicano le seguenti prescrizioni:
- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio saranno consentite aperture in falda tipo lucernari, con esclusione di altre tipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda; La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe C** si applicano le seguenti prescrizioni:
- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno essere realizzate con l'impiego di tegole in laterizio; e ammessa la formazione in falda di aperture, oltre che di tipo tradizionale, anche complanari; nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sulle fronti interne degli edifici;

Sugli edifici appartenenti alla **classe D**, si applicano le seguenti prescrizioni:
Gli edifici accessori sono di norma preordinati alla demolizione. Ne e tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:
- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno;
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatti metallico a vista se non per la parte strutturale;

<u>Destinazioni d'uso</u>
All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:
- Destinazioni principali: R- residenza
- Destinazioni complementari/compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita, sempre che non arrechino disturbo:
- attività artigianali di produzione e trasformazione di beni con il limite di 200 mq;
- artigianali di servizio non molesto;
- attività terziarie di contesto;
- attività terziarie medie;

- esercizi commerciali di vicinato;
- pubblici esercizi di contesto;
-funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

Destinazioni non ammissibili:
- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale:
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione.

Norme particolari per il riuso dei sottotetti
Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di classe A e B è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie. Per gli altri edifici contrassegnati dalla classe C e ammesso il raggiungimento dei minimi di altezza attraverso il sopralzo del colmo dell'edificio entro il limite massimo di cm 100.
Per tutti gli interventi il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale, che dovrà verificare il rapporto volumetrico e gli allineamenti dell'edificio oggetto di intervento con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di dimostrare il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

Deroga alle norme di igiene edilizia
Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, previo obbligatorio parere dell'ASL, è consentito il mantenimento di tali valori purché rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, cosi come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.
Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

Aree libere
Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito il riuso del volume demolito o la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti, in base alle prescrizioni contenute nel presente articolato.
Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali piu coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti:
quadrotti o battuto, ceramica, gres, marmi levigati, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).
Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purche la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e purche le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.

Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

28.2 - Residenziale

Sono così definite tutte quelle zone del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali di recente formazione che risultino già sufficientemente urbanizzate e prevalentemente edificate.
Il PGT individua una sottozona con lo specifico intento di favorire, con l'individuazione degli indici e parametri omogenei agli esistenti, una integrazione della nuova edificazione con l'edificazione già esistente al contorno.

Interventi ammessi

In tali ambiti sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle presenti Norme Tecniche.
Nel caso di interventi di variazione della destinazione d'uso, la superficie netta degli ambienti e relativi accessori destinata a funzioni diverse da quella residenziale non potrà eccedere il 50% della superficie utile abitabile.
La possibilità di variazione di destinazione d'uso sarà, inoltre, sempre condizionata alla verifica della disponibilità dei parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 delle presenti norme per le singole funzioni, sub. B.
Nella nuova edificazione e` ammesso l'insediamento di funzioni compatibili con quella residenziale, di cui al punto 6.1.3.4 (usi di tipo diffusivo) delle presenti norme, purché la relativa SLP non ecceda il 50% della SLP destinata alla funzione residenziale, e purché sia verificata la disponibilità di parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 per le singole funzioni, sub. A.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale similare, dovrà essere del tipo a grana grossa
- le aperture verso l'esterno (porte, finestre, etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno
- le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese, lastre di rame
- il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio
- le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
  a - terra di siena
  b - grigio
  c - rosso mattone
  d - rosa
- le coperture dei fabbricati dovranno avere una pendenza non inferiore al 40% in caso di nuova costruzione
- i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m. 2,00 ed essere in sasso

- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m. 2,00 complessivi e, nel caso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita con intonaco a grana grossa o in pietra, e non più alto da terra di cm. 50,00.
La tipologia prevista è quella di edifici isolati o in serie aperta, quest'ultima con uno sviluppo massimo del perimetro pari a mt. 60, con la salvaguardia del patrimonio arboreo.

Modalità di attuazione
In questi ambiti il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione ambientale ex art. 7 della l. 1497/39.

Caratteristiche e parametri edilizi

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 0,4 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 60% SF
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 6,50 mt.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/5 SF
Distanza dai confini	**DC**	= v. art. 12
Distanza dai fabbricati	**DF**	= v. art. 12
Distanza dalle strade	**DS**	= v. art. 12

Il lotto su cui si calcola l'edificabilità residua è quello non di pertinenza dell'eventuale fabbricato esistente. Il lotto di pertinenza relativo all'eventuale fabbricato esistente si calcola applicando la Superficie Fondiaria il parametro dell'indice di edificabilità previsto dal PRG vigente al momento di adozione del presente PGT.

Interventi ammessi
In queste zone sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (art. 3.5) e gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali (art. 3.7).
I fabbricati esistenti all'adozione del presente documento urbanistico ed accatastati, mono, bi e trifamigliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno essere incrementati di 150 mc per ogni unità immobiliare (in deroga a tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione di quelli del Codice Civile).
Tale edificabilità può essere utilizzata oltre all'indice di edificabilità previsto per l'ambito.
All'interno dell'ambito residenziale sono individuate le "Fasce di permeabilità ecologica" di cui all'art. 26.4 delle presenti norme. Tali aree non possono essere oggetto di trasformazione edilizia, anche se la loro superficie viene calcolata ai fini edificatori.

28.3 – Residenziale a giardino e parco di interesse botanico e paesaggistico

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 0,10 mc./mq.

Rapporto di copertura	**RC**	= 2/3 SF
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= esistente
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/4 SF
Distanza dai confini	**DC**	= v. art. 12
Distanza dai fabbricati	**DF**	= v. art. 12
Distanza dalle strade	**DS**	= v. art. 12

Prescrizioni particolari.
I progetti edilizi dovranno contenere una relazione storica dalla quale si evince l'assenza di interesse storico ed artistico dell'immobile. Se dalla relazione storica si evidenziasse l'interesse storico-artistico, gli interventi previsti sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, al restauro conservativo e alla salvaguardia di tutte le alberature di pregio.

Il lotto su cui si calcola l'edificabilità residua è quello non di pertinenza dell'eventuale fabbricato esistente. Il lotto di pertinenza relativo all'eventuale fabbricato esistente si calcola applicando alla Superficie Fondiaria il parametro dell'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo del fabbricato.
I fabbricati esistenti all'adozione del presente documento urbanistico ed accatastati, mono, bi e trifamigliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno incrementare 150 mc per ogni unità immobiliare esistente (in deroga a tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione di quelli del Codice Civile).
Tale edificabilità può essere utilizzata oltre all'indice di edificabilità previsto per l'ambito.

28.4 – Residenziale convenzionata
Il PGT prevede una quantità pari a 5.000 mc a destinazione residenziale convenzionata che potrà essere localizzata anche frazionata su aree private con il criterio della perequazione di cui all'art. 1.2.4 delle presenti norme. Su tali aree dovranno essere soddisfatti gli specifici parametri urbanistici.

28.5 – Tessuto delle "case sparse"
Sono così definiti tutti quei fabbricati esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del presente PGT sul territorio comunale individuati e non nelle tavole "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" in scala 1:2.000 che si intendono ampliare per ricavare una nuova unità immobiliare, per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi, per tali fabbricati è consentito un incremento "una tantum" della superficie lorda esistente attraverso interventi:

- Interventi edilizi di ampliamento (senza creazione di nuovi corpi edilizi autonomi) nella misura massima del 30% della SLP esistente alla data di adozione del presente PGT, sino a una superficie massima di 50 mq. di SLP. In tali interventi le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti, in caso di comprovata impossibilità di rispetto dei parametri di zona e indipendentemente dall'assetto distributivo preesistente,

potranno essere ridotte fino al 50% attraverso convenzione da stipularsi tra le parti interessate, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

Tali interventi devono autonomamente provvedere, a proprie spese, alla realizzazione delle reti di urbanizzazione idrica di raccolta delle acque reflue e dell'accesso carraio.

28.6 – Turistico-alberghiero

In tale zona il PGT persegue l'utilizzazione per finalità ricettive di tipo turistico/alberghiero delle strutture esistenti, inserite in un contesto ambientale di notevole pregio, che si intende valorizzare.

Interventi ammessi

In tale zona sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle presenti Norme Tecniche.
E` consentita la variazione della destinazione d'uso solo con quella per le "Attrezzature private con finalità assistenziali."
Gli interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti qualora conseguenti a demolizione e ricostruzione dovranno ottemperare alle norme relative alla disponibilità di parcheggi privati (Ppr) di cui all'art. 13.2 sub. A per la specifica funzione ricettiva.

Modalità di attuazione

In queste zone il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

Caratteristiche e parametri edilizi

In tale zona il PGT persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.
Pertanto gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi esclusivamente qualora la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime precedentemente occupato, con le sole eventuali variazioni dovute al rispetto delle prescrizioni sulle distanze (v. art. 12).

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 2,20 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 4/5
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 12,0 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/6 SF

Per l'insediamento turistico-ricettivo a camping esistente in Via Diaz, il PGT persegue il recupero ambientale e valorizzazione delle potenzialità turistiche dalla zona. Le fasce prospicienti il lago sono zone di salvaguardia degli elementi morfologici ed idrografici.
In detta zona dovranno essere attuati gli standars pubblici ed assicurato, comunque, l'uso pubblico della zona costiera.
In questo specifico ambito i parametri edilizi sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 1,0 mc./mq.

Rapporto di copertura	**RC**	= 4/5
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 3,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/6 SF

ART. 29 - PRODUTTIVO

Sono così definite tutte le zone del territorio comunale destinate ad attività produttiva di tipo artigianale o industriale, nonché al deposito e alla conservazione dei prodotti, purché connessi all'attività produttiva. Sono altresì ammessi i servizi tecnici e amministrativi degli impianti e la residenza di servizio nella misura massima a seguito indicata.

Interventi ammessi

In tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio definiti all'art. 6 delle presenti Norme Tecniche. Per le nuove edificazioni, nonché per gli ampliamenti e la ristrutturazione degli edifici esistenti, che comportino modifiche delle lavorazioni in atto, dovrà essere prodotta una dettagliata documentazione sull'attività svolta, sul numero degli addetti previsti, sui sistemi di smaltimento di eventuali residui o scarichi delle lavorazioni, sui sistemi di depurazione degli scarichi e sulle metodologie atte ad eliminare la produzione di inquinamento atmosferico e acustico. Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per e attività produttive nocive e per quelle classificate insalubri di prima classe dal d.m. 12.2.1971 e successive integrazioni. La superficie lorda di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

- fino ad 1/4 con un massimo di 200,00 mq. per la residenza di servizio e i relativi accessori
- fino ad 1/4 per gli uffici di servizio e/o commerciali. Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

Modalità di attuazione

In questi ambiti il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme. In tutti gli altri casi gli interventi sono assoggettati a preventivo piano attuativo. Almeno il 30% della superficie inedificata dei lotti dovrà essere organizzata a verde e adeguatamente piantumata. Gli spazi inedificati prospicienti la viabilità principale potranno essere attrezzati a parcheggio, con opportune piantumazioni.

Adeguate schermature a verde dovranno altresì essere previste nelle parti dei lotti fronteggianti aree residenziali o aree per attrezzature pubbliche.

I parcheggi privati di cui all'art. 13 delle presenti norme dovranno essere garantiti nella misura minima del 5% della SLP sia negli interventi di nuova costruzione che in quelli di ristrutturazione degli impianti esistenti.

In questo specifico ambito i parametri edilizi sono i seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria	**IF**	= 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	**RC**	= 1/2 SF

Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 11,50 m.
Distanza confini	**DC**	= v. art. 12
Distanza fabbricati	**DF**	= v. art. 12
Distanza strade	**DS**	= v. art. 12
Rapporto permeabilità	**RP**	= 1/4 SF

ART. 30 - AREE SPECIALI (AS)

Il Documento di Piano stabilisce quali sono gli ambiti di trasformazione del territorio all'interno ed all'esterno dell'Area Urbanizzata e li distingue nelle seguenti tipologie:
- Aree Speciali (AS) - ricadono all'interno dell'Area Urbanizzata
- Aree di Trasformazione (AT) - ricadono all'esterno dell'Area Urbanizzata

Tali aree previste dal Documento di Piano sono rappresentate ed individuate con opportuni codici alfanumerici sulla tavola intitolata: DdP10 - Sintesi delle azioni di governo del territorio in scala 1:5.000.

Le schede relative a ciascuna area e contenute del Documento di Piano descrivono, per ogni ambito di trasformazione, le caratteristiche quantitative, funzionali, morfo-tipologiche, le dotazioni infrastrutturali e di servizi, i limiti quantitativi massimi previsti, le funzioni ammesse e/o da privilegiare, l'impostazione del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, l'individuazione planimetrica delle aree edificabili, la dotazione infrastrutturale e di servizi.
I contenuti delle schede descrittive prevalgono sugli elaborati grafici in scala 1:2.000/1:5.000.
La definizione planivolumetrica di ciascun intervento è da concordare con l'Amministrazione e da sottoporre all'esame preventivo della Commissione per il Paesaggio.
Per ciascuna Area Speciale/Area di Trasformazione è stata assegnata una quota di edificabilità minima e massima in relazione alla superficie territoriale ed alle caratteristiche funzionali, geomorfologiche, ambientali e paesaggistiche del comparto.

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

E'prevista una quantità di slp residenziale convenzionata da localizzare in uno o più interventi nei piani attuativi.

Il dettaglio delle previsioni per ciascun comparto sono descritte nelle schede e riassunte nella tabella allegata alla presente relazione dal titolo "Sintesi delle previsioni delle aree speciali e delle aree di trasformazione" contenuta nel Documento di Piano redatto nel dicembre 2012.

Aree Speciali e Aree di Trasformazione (AS e AT) con possibilità di intervento edilizio

Cod.	Denominazione	Superficie territoriale	Destinazione principale

		mq	
AS 1	Ex Burgatto	11.200	artigianale
AS 2	Ex Venini	3.405	residenziale
AS 3	Bel Faggio	10.220	residenziale
AS 4	Via Castellino da Castello	3.780	residenziale
AS 5	Ex Enel	4.250	residenziale
AS 6	Via Como- Via IV Novembre	530	residenziale
AS 7	Istituto S. Vincenzo	3.940	alberghiero
AS 8	Cava est	8.420	residenziale
AS 10	Villa Vonwiller	33.062	residenziale
AS 11	Via al Lago	415	residenziale
AS 12	Via Cadorna	16.230	residenziale
AS 13	Via Mons. Poletti	6.090	residenziale
AS 14	Via Burgatto	2.670	terziario
AS 15	Amplifin PII	47.100	residenziale
AS 16	Sonenga	10.810	residenziale
AS 17	Ex Caserma Guardia di Finanza	1.260	residenziale
AS 18	Via Padre G. B. Pigato	2.290	residenziale
AS 19	Pastura (ex PL 12-13)	11.940	residenziale
AS 20	Via per Plesio	2.480	attrezzature sociali/asilo
AS 24	Nobiallo alta	3.170	residenziale
AS 25 AT1	Pastura	37.080	residenziale
A26	Via IV Novembre	235	residenziale

Aree Speciali e Aree di Trasformazione (AS e AT) sul cui sito non sono consentite attività edificatorie

Cod.	Denominazione	Superficie territoriale	Destinazione principale
AS 9	Cava ovest	5.096	Di perequazione
AS 21	Nobiallo 1	1.770	Di perequazione
AS 22	Nobiallo 2	5.290	Di perequazione
AS 23	Nobiallo 3	3.080	Di perequazione

ART. 31 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Il Documento di Piano prevede un'unica area di Trasformazione (AT) denominata AT1. Considerata la localizzazione di tale comparto e le sue caratteristiche morfologiche, detta area dovrà essere considerata

congiuntamente all'area speciale AS25. Si rimanda pertanto all'unica scheda AS25 AT1 del Documento di Piano e alle norme di attuazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

ART. 32 - AMBITI AGRICOLI

32.1. – Terreni a bosco a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

Comprende la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.
E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel comma successivo; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo cosi come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.
Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio in essa ricadente esclusi i manufatti per la cura dei boschi; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm, devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.
Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.
Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.
E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o geologica.

32.2. – Altri terreni agricoli

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.
Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R.12 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT, dei regolamenti edilizi e d'igiene comunali.
Nelle zone agricole e ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, cosi come previsto dall'alt 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

<u>Destinazioni d'uso</u>
All'interno dell'ambito agricolo sono ammesse tra le Destinazioni principali:
-agricola
- residenza connessa all'agricoltura
- attività agricola di allevamento
- attività agricola di coltivazione
- attività silvica

<u>Destinazioni complementari/compatibili:</u>
- attività agrituristiche

- destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;
- attività artigianali di servizio;
- attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola
- esercizi commerciali connesse alla funzione agricola
- funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le attività non ammissibili, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione de pareri dovuti.

Destinazioni non ammissibili:
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettivita e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse anche se svolte anche da soggetti diversi purche esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

Parametri di edificabilita e modalità di attuazione

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso e possibile procedere indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dal citato art. 60, nonché tramite presentazione della denuncia d'inizio d'attività.

In ogni caso i relativi indici di edificabilita sono:

Per le abitazioni (accessori compresi)

If = 0.06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

If = 0.01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,

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

IC = 10%

H = m 10.00 con una massimo di n 2 piani fuori terra

Dc min 10.00 m

Df min 10.00 m

Ds min 20.00 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive (accessori compresi) necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice civile:

Ic = non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che:

- per le aziende orto - floro-vivaistiche tale rapporto non puo superare il 20%;
- per le serre tale rapporto non puo superare il 40%;

H = m. 10.00 con esclusione dei volumi tecnici
Dc min 10.00 m
Df min 10.00 m
Ds min 20.00 m
Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.
Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 4 bis 5, 6, 7 e 7bis dell'arti. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi, devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006
n. 3.
Ai sensi dell'art. 62 della L.R.12/2005, e possibile – indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dall'art. 60 della stessa legge - realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50 x 2,50 x 2,40 costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 1000 di fondo. Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati anche a confine.
Per tali interventi e possibile inoltrare la denuncia di inizio attività.
Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto florovivaistiche e di allevamento; in tale caso non dovranno superare l'altezza totale di mt. 1,80 ed essere costituite da staccionate in legno o da paletti e rete metallica senza muretti, preferibilmente mascherate con sistemi di verde; in ogni caso tali recinzioni non potranno essere costruite ad una distanza superiore a mt. 50,00 dalle costruzioni di loro pertinenza.
Sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.
Le stesse prescrizioni valgono anche per le recinzioni relative agli edifici, in ambito agricolo, che hanno una destinazione residenziale.
Per gli edifici residenziali, non residenziali e misti, dismessi dall'attività agro-silvo-pastorale , esistenti alla data di adozione del presente PGT, che si intendono ampliare per ricavare una nuova unità immobiliare, per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi, consentito un incremento "una tantum" della superficie lorda esistente attraverso interventi:
a) Interventi edilizi di ampliamento (senza creazione di nuovi corpi edilizi autonomi) nella misura massima del 30% della SLP esistente alla data di adozione del presente PGT, sino a una superficie massima di 50 mq. di SLP . In tali interventi le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti, in caso di comprovata impossibilità di rispetto dei parametri di zona e indipendentemente dall'assetto distributivo preesistente, potranno essere ridotte fino al 50% attraverso convenzione da stipularsi tra le parti interessate, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

TITOLO V°

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 33 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA

Gli edifici si intendono in contrasto con le presenti norme quando gli usi esistenti non rientrano tra quelli definiti compatibili negli ambiti di piano in cui essi ricadono.
Gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PGT risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, possono essere oggetto di trasformazioni rivolte esclusivamente ad eliminare o attenuare i motivi di contrasto con le previsioni di piano. Sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 34 - EDIFICI INCLUSI NEI PERIMETRI DI PIANI ESECUTIVI

In attesa della definizione dei piani esecutivi individuati dal PGT, gli edifici esistenti, ricadenti nell'ambito dei relativi perimetri, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono da escludere anche gli interventi relativi a pertinenze.

ART.35 - EDIFICI RICADENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA` O A SERVIZI PUBBLICI

Nelle aree vincolate a sedi stradali e relative fasce di rispetto, nelle zone di rispetto e nelle aree vincolate a pubblici servizi non potranno essere rilasciate, per gli edifici esistenti, autorizzazioni edilizie, salvo che per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
In ogni caso il valore delle opere eseguite non potrà essere riconosciuto nell'indennità di esproprio, all'atto dell'acquisizione delle aree da parte dell'ente pubblico.

ART. 36 - IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata autorizzazione o Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi del Titolo IV della legge 47/85, sono da considerarsi esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale e` stato rilasciato il condono.

ART. 37 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici preesistenti e non rispondenti alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, devono adeguarsi alle stesse in caso di richiesta di intervento di ricostruzione.

ART. 38 - CALAMITA` NATURALI

E` sempre ammessa la ricostruzione anche parziale degli edifici legittimamente esistenti, interamente o parzialmente demoliti a seguito di calamita` naturali o altri eventi eccezionali verificatisi in periodo posteriore all'adozione del presente PGT, sempre che l'utilizzo del medesimo sedime non sia da escludersi per manifesta pericolosità, documentata da perizia geologica. Per questo caso si provvederà alla rilocalizzazione del volume demolito in altra zona di piano, anche mediante variante al PGT.

ART. 39 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI ALL'ADOZIONE DEL PRG

39.1 - I Permessi di Costruire e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data anteriore a quella di adozione del PGT rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla legislazione vigente in materia. Decorsi i termini di cui sopra, qualora non si sia dato corso all'inizio dei lavori concessi o autorizzati non e` possibile richiedere nuovi Permessi di Costruire o autorizzazioni che si uniformino alla precedente normativa, qualora la stessa risulti in contrasto con quanto previsto dal presente PGT.

39.2 - Fino alla scadenza dei Permessi di Costruire e delle concessioni edilizie già rilasciate, sono consentite varianti in corso d'opera nei limiti di edificabilità ammessi dallo strumento urbanistico applicato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire e delle concessioni edilizie suddette. Tali varianti non dovranno comunque comportare aumenti della volumetria.

ART. 40 - DECADENZA DELLE NORME IN CONTRASTO

Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistica/edilizia vigente, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con le previsioni grafiche e normativa del presente PGT e` da intendersi abrogata, o comunque in caso di contraddizione tra PGT e RE prevale il PGT.
Nel periodo di salvaguardia del PGT, intercorrente tra l'adozione in consiglio Comunale e l'approvazione da parte della Giunta Regionale, e` sospesa ogni determinazione che concerna situazioni di contrasto tra le previsioni e norme vigenti e quelle adottate.

ART. 41 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Si rimanda alla normativa specifica relativa allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio allegato e redatto a cura del dott. Gol. F. Bossich.

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio dovranno essere soggette alle prescrizioni proprie delle classi di fattibilità geologica.

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni, non si riscontrano particolari limitazioni di carattere geologico all'attuazione delle previsioni.
Gli adempimenti da ottemperare sono quelli previsti dal D.M. 11 marzo 1988.

Classe 2: *fattibilità con modeste limitazioni, è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, dopo aver individuato la problematica del sito, motivi adeguatamente e caratterizzi i contenuti delle scelte progettuali dell'intervento.*

Classe 3: *fattibilità con consistenti limitazioni, in considerazione delle condizioni geologiche, geologico-tecniche, idrogeologiche e idrauliche si impongono approfondimenti ed indagini atti a valutare le opere funzionali alla sistemazione e bonifica dei terreni, alla mitigazione dei fenomeni presenti nonché al dimensionamento degli interventi edificatori.*

Classe 4: *fattibilità con gravi limitazioni, è da escludere qualsiasi nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.*

In considerazione delle peculiarità geomorfologiche individuate sul territorio, le classi di fattibilità 2 e 3 dovranno essere sviluppate le seguenti problematiche:

aree lacuali: *la quota di imposta dei fabbricati deve essere superiore ai livelli di massima esondazione lacuale individuati; tali aree dovranno essere oggetto di indagine volte a definire sia l'eventuale presenza di instabilità spondali sia le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;*

versanti: *negli interventi ubicati sui versanti le indagini dovranno accertare la compatibilità degli interventi stessi con la presenza di dissesti in loco o potenziali, valutare le caratteristiche geotecniche e/o geomeccaniche, nonché la stabilità dei siti, prescrivere le eventuali opere di difesa e fornire indicazioni sulle tipologie costruttive in funzione dei dissesti individuati;*

conoide: *dovrà essere valutata la compatibilità degli interventi con la pericolosità connessa a flussi di detrito sia per la frazione liquida che per quella solida, in funzione della morfologia locale e prescrivere tutti gli accorgimenti nella progettazione o nella difesa, atti a mitigare il rischio specifico.*

APPENDICE 1

A1 ITER AMMINISTRATIVO DELLE PRATICHE

A1.1 Istanze principali

A1.1.1 *Istanze che interferiscono con il demanio idrico.*

Presentazione dell'istanza – esame della documentazione, sopralluogo del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata, eventuale integrazione della documentazione progettuale – Predisposizione atto di concessione – Sottoscrizione di un disciplinare d'uso come al punto G 1.2, pag. 30, 4° parte.

Approvazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata. Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inoltrate all'Agenzia del Demanio, Filiale Milano.

Ai sensi del D.lgs. n.152 dell'11 maggio 1999, si ricorda che le aree del demanio di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

A1.1.2 *Istanze che non interferiscono con il demanio idrico.*

Presentazione dell'istanza – sopralluogo del tecnico dell'area edilizia privata e urbanistica con relazione – emanazione di un parere da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata.

A1.2 Altre istanze

A1.2.1 *Corsi d'acqua di confine comunale:* *In presenza di corso d'acqua appartenente al reticolo minore con ruolo di confine comunale, dovrà essere stipulata apposita convenzione con i comuni limitrofi. Tale convenzione dovrà disciplinare le procedure per le autorizzazioni e le concessioni di area demaniale, i contenuti tecnici, l'eventuale ripartizione dei canoni e, in funzione di questi, l'ente responsabile della manutenzione e la gestione del corso d'acqua. Settembre 2004.*

A1.2.2 *Parere su concessioni a privati di aree demaniali e relative sdemanializzazioni.*

Si tratta di istanze che i privati od Enti pubblici presentano all'Agenzia del Demanio. Dette istanze sono esaminate secondo la procedure di cui alla D.g.r. n. 20212 del 14/01/2005, che prevedono il parere regionale di cui all'art. 5 della Legge 37/94, comprensivo delle valutazioni di altri enti per gli aspetti di competenza specificati nella dgr citata.

A1.2.3 *Istanze per realizzazione di opere provvisorie entro i corsi d'acqua.*

Si tratta d'istanze che pervengono per lo più da privati ed inerenti alla realizzazione di piste e passaggi provvisori in alveo. L'istanza dovrà essere corredata da sufficiente documentazione tecnica. La pista, se ubicata trasversalmente, al corso d'acqua dovrà contenere un numero sufficiente di tubazioni o varchi per lo smaltimento della portata.

Trattandosi di opere provvisorie alla scadenza del nulla osta andranno rimosse, prevedendo una cauzione a garanzia della rimozione. L'iter amministrativo, indipendentemente dal fatto che il corso d'acqua sia iscritto o meno nell'elenco delle acque pubbliche, è di seguito descritto:

Presentazione dell'istanza – sopralluogo del tecnico dell'area urbanistica edilizia privata con relazione – Predisposizione nulla osta a firma del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata – Invio della pratica, dopo la firma, agli Uffici Finanziari per i provvedimenti di competenza.

A1.2.4 *Istanze per taglio piante.*

Si tratta di istanze che pervengono generalmente dalla cittadinanza per il taglio piante in alveo. Ci si dovrà avvalere della collaborazione della Comunità Montana Alpi Lepontine nonché dell'apporto del Corpo Forestale competente per Zona.

A1.2.5 *Autorizzazione allo scarico nei corpi idrici superficiali.*

Le autorizzazioni di scariche – sia pubblici che privati – nei corsi d'acqua superficiali, sotto l'aspetto quantitativo, costituiscono parte dell'attività di pulizia idraulica e sono soggette a concessioni – con o senza occupazione demaniale – da parte della competente autorità idraulica, che nel caso del reticolo idrico minore è, il comune. Il tecnico dell'area tecnica urbanistica edilizia privata, in sede di sopralluogo, dovrà, accertare che lo scarico in questione non dia luogo a dissesti nell'alveo. Fatta salva ogni ulteriore autorizzazione eventuale da parte della Provincia o dell'ARPA, per quanto attiene alla disciplina del D.lgs 152/99.

A2 PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUI CORSI D'ACQUA

A2.1 Corsi d'acqua di competenza regionale

Le funzioni di polizia idraulica sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di cui all'Allegato A della D.G.R. 1 Agosto 2003 n.7/13950, rientrano nelle competenze regionali.

Le istanze riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto appartenenti al reticolo idrico principale dovranno essere presentate alla Regione Lombardia – Sede Territoriale di Como - Struttura Sviluppo del Territorio.

La documentazione da presentare è come da articolo successivo A2.2

A2.2 Corsi d'acqua di competenza comunale

A2.2.1 Documentazione da presentare.

Le domande di autorizzazione ai fini idraulici all'esecuzione delle opere e degli interventi ammissibili o di concessione di area demaniale, in caso ricorrano i presupposti, dovranno essere corredate dai documenti elencati nel seguito:

A2.2.1.1 *Relazione tecnica generale (redatta da un tecnico abilitato):*

- individuazione del luogo e motivazione della domanda;

- descrizione tecnica particolareggiata del progetto;

- piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto di corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto (ove quest'ultima sia significativamente rilevante).

- attestazione che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque; che le opere vengono eseguite senza pregiudizi di terzi e di assunzione dell'onere di ripartizione di tutti i danni derivanti dalle opere, atti e fatti connessi.

- dichiarazione di rinuncia alla rivalsa per danni eventualmente causati alle proprietà all'interno delle fasce di rispetto del corso d'acqua per manutenzione ordinaria o straordinaria.

- relazione di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso per manutenzione e alla possibilità di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici.

- Piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto del corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto.

A2.2.1.2 *Relazioni tecniche specialistiche (se necessarie o richieste, redatte da tecnici abilitati ed esperti in materia):*

- verifiche idrologiche ed idrauliche di compatibilità;

- relazione geologica-idrogeologica e di dinamica geomorfiologica;

- relazione di calcolo delle strutture;

- relazione e verifiche geotecniche.

A2.2.1.3 *Elaborati grafici:*

- corografia in scala 1:10.000 con l'indicazione della posizione dell'intervento in scala 1:5000;

- estratto mappa catastale copia conforme all'originale con la sovrapposizione delle opere di progetto con la planimetria catastale e l'esatta quantificazione delle aree di proprietà demaniale che verranno occupate;

- estratto del P.R.G. con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;

- planimetria quotata dello stato di fatto, di progetto e di raffronto;

- profilo longitudinale del corso d'acqua di rilievo, di progetto e di raffronto, opportunamente quotato, se necessario;

- sezioni trasversali e longitudinali di rilievo e di progetto, nel numero e nelle posizioni necessarie a rappresentare compiutamente le opere da eseguire, opportunamente quotate;

- particolari costruttivi e strutturali, se necessario;

A2.2.1.4 *Autorizzazione del soggetto titolare della concessione demaniale, nel caso di interventi interessanti corsi d'acqua industriali o irrigui in concessione.*

A2.2.1.5 *Eventuali autorizzazioni di altri soggetti titolari di diritti sul corso d'acqua o sui terreni su cui le opere per le quali si richiede autorizzazione vengono ad insistere.*

A2.2.1.6 *Eventuali documenti attestanti la proprietà privata per i corsi d'acqua riportati sulla cartografia catastale come demaniali.*

A2.2.1.7 *Per i corsi d'acqua che delimitano il confine comunale di Menaggio con Plesso Grandola e Uniti: attestato di consegna di pari documentazione all'Ufficio preposto alla tutela dei corsi d'acqua e alla gestione del reticolo idrografico minore del Comune limitrofo.*

A3 LINEE GUIDA DEI CONTENUTI MINIMI TECNICI DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA

A3.1 Prescrizioni sulla progettazione ed esecuzione delle opere

Il progetto di ogni opera sul corso d'acqua del reticolo idrico minore ed all'interno della relativa fascia di rispetto dovrà essere corredato da uno studio idrologico-idraulico che verifichi le condizioni idrauliche di deflusso di piene con tempo di ritorno 100 anni.

Le nuove opere, particolarmente nelle zone esterne alle aree edificabili previste dal P.G.T., dovranno assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi

idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino «Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b», paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99).

E' facoltà del Comune richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori in relazione all'importanza del corso d'acqua.

Si dovrà verificare che le opere siano coerenti con l'assetto idraulico del corso d'acqua e non comportino alterazioni delle condizioni di rischio idraulico, siano compatibili con gli effetti indotti da possibili ostruzioni delle luci ad opera di corpi flottanti trasportati dalla piena ovvero di deposito anomalo di materiale derivante dal trasporto solido.

Per il dimensionamento delle opere ed in particolare dei ponti è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo;

Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

La quota di intradosso del ponte deve essere superiore a quella della sommità arginale.

La soluzione progettuale per il ponte e per i relativi rilevati di accesso deve garantire l'assenza di effetti negativi indotti sulle modalità di deflusso in piena; in particolare il profilo idrico di rigurgito eventualmente indotto dall'insieme delle opere di attraversamento deve essere compatibile con l'assetto difensivo presente e non deve comportare un aumento delle condizioni di rischio idraulico per il territorio circostante.

Gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione dei corsi d'acqua. In relazione all'importanza dell'opera sarà infine necessario relazione di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso per manutenzione e alla possibilità di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici;

A3.2 Linee guida

A scopo esemplificativo descrivono le linee guida con contenuti minimi tecnici di cui dovrà essere schedata la pratica di autorizzazione idraulica.

a) *attraversamenti aerei od in subalveo (cavi telefonici, elettrici, ponti, tubazioni in subalveo);*

- ***relazione illustrativa dell'intervento, corografia in scala 1: 5.000, estratto mappa e di aerofotogrammetrico in scala adeguata che rappresenti il corso d'acqua per almeno 100 metri a monte e a valle, elaborato planoaltimetrico quotato, poggiante su almeno un punto fisso ben definito, pianta, sezione, tavola di raffronto indicante in colore rosso le nuove opere e in colore giallo le demolizioni. Relazione idraulica che evidenzia la compatibilità di detto intervento nel caso lo ritenga necessario il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata.***

b) Realizzazione di scogliere ed arginature:

- ***come da voce a***

anche in questo caso dovrà essere valutata la congruenza dell'intervento proposto con il regime del corso d'acqua. Il progetto dovrà riportare accuratamente l'interazione dell'opera con la proprietà demaniale. Dovrà essere asseverata, da parte del progettista, la rispondenza dell'intervento rispetto a quanto disposto dagli art. 58 e 95 del T.U. 523/904 (diritto dei proprietari frontisti a munire le loro sponde);

c) opere che prevedono l'occupazione di aree di demanio idrico (coperture, muri in alveo, concessioni aree demaniali, attraversamenti con opere in alveo).

- ***come da voce a***

d) Attraversamenti con condotte in subalveo: si richiama quanto già detto precedentemente con approfondimento sul potere erosivo del corso d'acqua.

e) Attraversamento con tubazioni staffate a ponti esistenti: si richiama quanto già detto precedentemente in particolare per alloggiamenti trasversali al deflusso delle acque.

f) Realizzazione di ponti/passerelle pedonali:

- ***come da voce a***

a seconda dell'importanza del corso d'acqua dovrà essere valutata l'opportunità di richiedere la relazione idraulica. Anche in questo caso è necessario controllare l'interazione dell'opera con argini esistenti a monte ed a valle delle spalle.

g) Realizzazione di scogliere ed arginature:

- ***come da voce a***

anche in questo caso dovrà essere valutata la congruenza dell'intervento proposto con il regime del corso d'acqua. Il progetto dovrà riportare accuratamente l'interazione dell'opera con la proprietà demaniale. Dovrà essere asseverata, da parte del progettista, la rispondenza dell'intervento rispetto a quanto disposto dagli artt. 58 e 95 del T.U. 523/904 (diritto dei proprietari frontisti a munire le loro sponde);

h) *Edifici a distanza inferiore di mt. 10 da corsi d'acqua:*

- ***relazione illustrativa dell'intervento, corografia in scala 1: 5.000, estratto mappa e aerofotogrammetrico in scala adeguata che rappresenti il corso d'acqua per almeno 150 metri a monte e a valle, elaborato planoaltimetrico quotato, poggiante su almeno due punti fissi ben definito con inserita la pianta***
- ***del piano terra dell'edificio, una sezione trasversale al corso d'acqua estesa oltre l'edifico, una sezione longitudinale del corso d'acqua con proiezione dell'edificio al fine del confronto della quota dello stesso rispetto alla piena ordinaria, tavola di raffronto indicante in colore rosso le nuove opere e in colore giallo le demolizioni. Relazione a firma ingegnere idraulico che evidenzia la compatibilità di detto intervento.***
- ***fotografie da più punti***

i) *Realizzazione di strade in fregio all'alveo:*

- ***come da voce a***

anche in questo caso dovrà essere valutata la congruenza dell'intervento proposto con il regime del corso d'acqua. Il progetto dovrà riportare accuratamente l'interazione dell'opera con la proprietà demaniale. Dovrà essere asseverata, da parte del progettista, la rispondenza dell'intervento rispetto a quanto disposto dagli artt. 58 e 95 del T.U. 523/904 (diritto dei proprietari frontisti a munire le loro sponde); fotografie.

j) *Realizzazione di recinzioni*

- ***come da voce i***

A4 MODALITÀ DI RILASCIO DEL TITOLO AUTORIZZATIVO

La pratica dovrà essere consegnata al protocollo comunale in bollo all'atto del ricevimento della domanda un originale viene restituito con l'attestazione della data di presentazione. Il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata provvederà in proprio o attraverso altro personale dell'Ufficio Tecnico area tecnica urbanistica edilizia privata ad istruire la pratica, nelle modalità dei tempi di Legge delle pratiche edilizie soggette ad autorizzazione e nella salvaguardia dei principi di accelerazione e trasparenza di cui alla L. 241/90 e della L. 443/2001.

La richiesta sarà esposta all'albo pretorio comunale per 15 giorni.

La mancanza di documentazione obbligatoria verrà segnalata entro 15 giorni dal ricevimento della pratica e i termini di definizione della stessa verranno sospesi fino ad integrazione avvenuta. Con provvedimento motivato per casi specifici il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata potrà interrompere i tempi richiedendo un documento aggiuntivo necessario per l'espletamento della pratica.

I tempi di correlazione tra eventuali altri provvedimenti necessari all'intervento quali svincolo idrogeologico e autorizzazione paesaggistica, comporteranno, di fatto, una sospensione dei termini di rilascio del provvedimento

nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata, o decorso invano il termine di cui al punto precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

Il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata potrà avvalersi per l'esame della pratica della Conferenza dei Servizi come previsto dall'art 14 e segg della L. 241/90 quando convergono più interessi pubblici.A conclusione dell'iter procedurale il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia Privata provvederà al rilascio del provvedimento autorizzativo o a diniegarlo con provvedimento motivato.

Il provvedimento sarà esposto all'albo pretorio Comunale per 15 giorni.

Negli atti autorizzati o concessori verranno stabiliti, con specifici disciplinari che dovranno essere sottoscritti per accettazione del richiedente: le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione.

Per tutte le attività concernenti i corsi d'acqua con alveo demaniale e, per i corsi d'acqua con alveo privato, limitatamente alle attività di cui al paragrafo A1.2.5, (autorizzazione allo scarico), gli atti autorizzativi o concessori saranno costituiti da specifici disciplinari che dovranno essere sottoscritti per accettazione del richiedente: le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate dovranno contenere indicazioni riguardanti condizioni, durata e norme alle quali sono assoggettate. Per tutte le altre attività soggette ad autorizzazione concernenti corsi d'acqua privati verrà emesso provvedimento autorizzativo ai sensi delle presenti norme di tutela, previa autorizzazione del proprietario del terreno su cui insiste il corso d'acqua.

A5 CANONI

Ogni autorizzazione o concessione in aree demaniali è soggetta al pagamento del canone di polizia idraulica calcolato dal Comune in base agli importi stabiliti nell'Allegato C della D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950.

I canoni sono introitati dal comune e destinati per attività di polizia idraulica e manutenzione dei corsi d'acqua.

Le modalità di riscossione dei suddetti canoni, della cauzione e ogni altro onere, fermo restando le indicazioni delle d.g.r. 7868 e 13950 sono determinate dal comune con apposito provvedimento normativo.

I canoni sono assoggettati a revisione annuale in proporzione diretta alla media dei valori dell'EURO calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica per il costo della vita (d. I. 2 ottobre 1981, n. 546, convertito con modificazioni nella legge 1 dicembre 1981, n. 692);

Sono dovuti per anno solare e versati anticipatamente entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento o come meglio specificato dal provvedimento normativo comunale sopra indicato.

A6 CAUZIONI E SPESE D'ISTRUTTORIA

Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, somma che sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

Il Comune potrà richiedere il pagamento delle spese di istruttoria della pratica.

A6.1 Oggetto dell'applicazione del canone

L'applicazione dei canoni di polizia idraulica è prevista per i seguenti casi:

Reticolo idrografico: D.G.R. n.7/13950 del 1 agosto 2003, modifica della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2001 - Appendice I

A6.1.1 Attraversamenti aerei:

a) linee elettriche;
b) linee telefoniche;
c) seggiovie, funivie, teleferiche per trasporto persone o cose;
d) piccole teleferiche;
e) palorci;
f) ponte canale, gasdotti, oleodotti, acquedotti, fognature;
g) passerella o ponticello ciclopedonale o pedonale;
h) ponte carreggiabile;
i) attraversamento con cavi o tubazioni ancorate o annegate entro manufatti esistenti;
j) altro attraversamento aereo.

A6.1.2 Attraversamenti in sub-alveo:

a) linee tecnologiche;
b) linee elettriche;
c) linee telefoniche;
d) acquedotti;
e) fognature;
f) gasdotti;
g) oleodotti;
h) cunicoli tecnologici;
i) sifoni;
j) sottopassi pedonali;
k) sottopassi carreggiabili;
l) altro attraversamento in sub-alveo

A6.1.3 *Tombinature*

a) uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata;
b) uso residenziale/industriale;
c) uso agricolo

A6.1.4 *Transito di sommità arginale:*

a) singole autorizzazioni di transito

A6.1.5 *Rampe di collegamento agli argini dei corsi d'acqua:*

a) pedonale;
b) carrabile.

A6.1.6 *Sfalcio erbe e taglio piante:*

a) sfalcio erbe e arbusti;
b) taglio piante.

A6.1.7 *Scarico acque:*

a) acque meteoriche e scarichi fognature privati;
b) scolmatori troppo-pieno acque fognarie;
c) acque fognarie provenienti da depuratori gestiti da Enti pubblici;
d) scarichi acque industriali o provenienti da depuratori o da impianti fognari gestiti da privati (escluse le derivazioni d'acqua);
e) scarichi acque per attività proprie dell'imprenditore agricolo (escluse le derivazioni d'acqua);
f) altri scarichi.

A6.1.8 *Ulteriori casi di occupazione di aree demaniali:*

a) aree per uso agricolo;
b) aree per uso non agricolo;
c) posa bilancioni di pesca in riva a corsi d'acqua;
d) cartelli pubblicitari;
e) pali di illuminazione;
f) appostamenti fissi di caccia;
g) muri di contenimento e difese spondali;
h) occupazione area demaniale in aree protette;
i) occupazione area demaniale per interventi di ripristino e recupero ambientale;

j) guadi/selciatoni (massi annegati in cls) con traversa di fondo o manufatti e opere artificiali (deve esserci un'opera di presidio);
k) recinzioni, ringhiere, parapetti o simili lungo gli argini;
l) altre occupazioni demaniali.

APPENDICE 2

G1 GLOSSARIO

G1.1 Glossario tecnico pratico:

Allagamento: *riferito normalmente ad un insieme di aree relativamente circoscritte e particolarmente vulnerabili, con altezze d'acqua misurabili in cm o dm e con tempi di permanenza non particolarmente prolungati.*

Alluvione: *il termine più generale alluvione viene utilizzato per indicare tutti i danni prodotti da un evento di piena di un corso d'acqua, sia quelli legati all'inondazione di territori sia quelli più propriamente connessi con l'instabilità delle sue sponde, l'erosione accelerata alla testata del bacino e l'instabilità dei versanti.*

Altezza idrometrica: *altezza del pelo liquido.*

Alveo: *spazio concavo compreso fra le sponde nelle quali fluiscono le acque normali di un corso.*

Alveo di piena: *porzione della regione fluviale del corso d'acqua comprendente l'alveo inciso e una parte delle aree inondabili ad esse adiacenti, che contribuiscono al deflusso di portate superiori a quelle di piena ordinaria, a piene cioè di elevato tempo di ritorno.*

Alveo inciso: *porzione della regione fluviale associata ad un corso d'acqua compresa tra le sponde dello stesso, sede normalmente del deflusso di portate inferiori alle piene più gravose. In conformità alla circolare n.780 del 28.2.1907 del Ministero dei Lavori Pubblici, il limite dell'alveo appartenente al demanio pubblico ai sensi dell'articolo 822 del C.C. viene determinato in base al livello corrispondente alla portata di piena ordinaria.*

Arcata: *struttura curva fra le spalle dei ponti.*

Aree inondate: *aree investite da volumi di piena non contribuenti al moto ma temporaneamente invasati.*

Aree vulnerabili: *aree potenzialmente interessate da eventi.*

Arginatura: *opera idraulica atta a disciplinare il corso delle acque e ad impedire straripamenti.*

Argine: *opera idraulica in rilevato a diversa tipologia costruttiva, con funzioni di contenimento del livello idrico corrispondente alla portata di piena di progetto a protezione del territorio circostante.*

Bacino idrografico o imbrifero: *area di terreno le cui acque superficiali si versano in un unico corso d'acqua.*

Briglia: *opera costruita trasversalmente al corso dei torrenti per evitare o ridurre la corrosione del fondo rallentando la velocità di deflusso.*

Campata: *(luce o portata) distanza fra gli appoggi di una struttura.*

Chiave: *parte centrale delle volte e degli archi.*

Chiavica: *opera installata nelle sponde o nell'argine o allo sbocco di un corso d'acqua, in genere un canale, per regolare le acque.*

Chiusa (elettrica o manuale): *opera di sbarramento per trattenuta di acqua o derivazione, può essere fissa o mobile.*

Ciglio di sponda: *Si intende il punto della sponda dell'alveo inciso (o alveo attivo) a quota più elevata.*

Coefficiente Udometrico: *massima portata in funzione di sezione ed area del bacino imbrifero di un fiume, torrente, canale o fogna a monte della sezione alla quale si riferisce.*

Corrivazione (tempo di): *tempo occorrente ad una goccia d'acqua caduta nel punto più lontano dell'area del bacino imbrifero per raggiungere il corso d'acqua, ovvero il tempo che occorre ad una massa d'acqua in una posizione a monte per raggiungere una posizione b di valle.*

Deflusso (scale di): *indicazione delle variazioni di portata di un corso d'acqua in funzione della portata.*

Deflussi profondi: *i deflussi sotterranei profondi contribuiscono alla formazione della portata di piena in una sezione di un fiume quando parte dell'acqua di infiltrazione ha la possibilità di raggiungere la rete idrografica a monte di tale sezione. Poiché il moto delle acque filtranti avviene molto lentamente, i deflussi sotterranei giungono in alveo con notevole ritardo rispetto all'inizio del fenomeno piovoso. A causa poi, dell'azione modulatrice esercitata dagli ammassi filtranti attraversati, l'andamento nel tempo delle relative portate è molto regolare.*

Deflusso superficiale: *inizia a formarsi dopo un certo tempo dall'inizio dell'evento pluviometrico quando l'intensità di pioggia supera globalmente l'intensità di evapotraspirazione e di infiltrazione, dopo che si sono riempite le capacità di invaso presenti nel bacino che non hanno connessione diretta con la rete idrografica.*

Destra idrografica: *sponda del fiume guardato spalle a monte e occhi a mare.*

Difesa di sponda: *opera idraulica a diversa tipologia costruttiva, con andamento parallelo alla sponda incisa dell'alveo o addossata alla stessa, con funzioni di protezione delle sponde dall'azione erosiva esercitata dalla corrente.*

Drenaggio: *complesso di opere aventi lo scopo di prosciugare i terreni.*

Erosione: *asportazione di detriti dalla superficie del suolo emerso e/o sommerso per effetto di agenti atmosferici o delle acque superficiali.*

Esondazione: *intesa come il superamento dei limiti di contenimento in alveo per una rete idraulica a pelo libero (alveo non arginato o sistema di fognatura urbana): - per eccessivo deflusso, in caso di portate eccedenti l'officiosità dell'alveo, con effetti molto diversi, talora anche molto disastrosi; - per rigurgito, in caso di ostacoli accidentali e localizzati negli alvei a valle o disservizi negli impianti idrovori, con effetti normalmente più circoscritti, ma talora molto dannosi.*

Evento: *ogni singola manifestazione di un fenomeno temuto perché suscettibile di produrre danni.*

Fontanazzo: *fuoriuscita di acqua dal corpo arginale o dal piano campagna immediatamente vicino.*

Gabbione: *cassa in rete metallica, riempita di pietre, servente per l'esecuzione di opere di difesa dei corsi d'acqua.*

Golena: *parte di alveo pianeggiante compreso fra l'argine e l'alveo di piena ordinaria (allagabile in caso di necessità).*

Idrometro: *asta graduata per lettura altezza dell'acqua.*

Inondazione: *il fenomeno di invasione ed espansione delle acque su vaste aree prodotto da una rottura o un sormonto dell'argine naturale o artificiale, connesso ad un evento di piena di un corso d'acqua; i territori coperti dalle acque sono inondati. E' riferita normalmente a vasti territori, con altezze d'acqua attorno al metro o superiori, in genere con importanti effetti dinamici e con lunghi tempi di permanenza.*

Magra: *condizioni di un corso d'acqua nei periodi di minore portata.*

Molinello idrometrico: *apparecchio per la misura della velocità di una corrente liquida.*

Morbida: *stato di corso d'acqua con portata intermedia fra quella di magra e quella di piena.*

Palorcio: *fune tesa in un solo pezzo, utilizzata per la discesa a gravità di carichi di tipo forestale (fascine, tronchi,ecc...).*

Paratoia: *apparato di chiusura di canali che si immettono a fiume costituito da portale a saliscendi in ferro azionate da volanti, da motori elettrici o da quote idrometriche.*

Pelo libero: *superficie libera di una massa d'acqua.*

Pennello: *Opera idraulica a diversa tipologia costruttiva, con andamento ortogonale all'asse della corrente, che si estende dalla sponda verso l'asse dell'alveo inciso occupandone solo parzialmente la sezione. Ha la funzione di allontanare la corrente dalla sponda dell'alveo.*

Perdita di carico: *riduzione del carico nelle correnti liquide, per effetto di resistenza di attrito e cambiamento di direzione e velocità.*

Pericolosità: *la probabilità che un evento si verifichi in una data area in un dato periodo di tempo.*

Piedritto: *elemento portante verticale.*

Piarda: *riva verticale di un corso d'acqua.*

Piena: *il fenomeno del rapido innalzamento della superficie libera dovuto all'aumento della portata che, a sua volta, è causato da precipitazioni di forte intensità e, più raramente nel nostro paese, dalla rapida fusione di nevai e ghiacciai. Il fenomeno di inondazione di un territorio, o esondazione di un corso d'acqua, risulta sempre connesso ad un evento di piena del corso d'acqua stesso. L'innalzamento del pelo libero può essere determinato anche dal rigurgito provocato dal recipiente in cui sfocia il corso d'acqua o, molto spesso, da ostacoli presenti nel suo alveo. In tal caso si parla più propriamente di Piene di rigurgito. Il fenomeno assume caratteristiche molto differenti in contesti morfologici diversi. Il livello o*

la portata a partire dal quale viene considerato l'inizio dello stato di piena è del tutto convenzionale.

Piena ordinaria: *livello o portata di piena in una sezione di un corso d'acqua che, rispetto alla serie storica dei massimi livelli o delle massime portate annuali verificatesi nella stessa sezione, è uguagliata o superata nel 75% dei casi.*

Pila: *piedritto intermedio di appoggio di ponti.*

Pilone: *robusta pila atta a sostenere, oltre ai carichi assiali, anche la spinta delle strutture che sorregge.*

Portata: *volume di fluido che, nell'unità di tempo, attraversa la sezione dell'elemento contenitore, per i fiumi si valuta in genere in metri cubi al secondo.*

Portata di progetto: *valore di portata, normalmente correlata ad un tempo di ritorno, assunto per il dimensionamento di un'opera idraulica o di un intervento di sistemazione idraulica di un corso d'acqua.*

Porzione non attiva dell'alveo inciso (o alveo attivo): *Si intendono quelle aree altimetricamente più elevate del livello della piena ordinaria.*

Presa di rotta: *operazione atta a riparare una falla apertasi in un argine.*

Pressione idrostatica: *pressione esercitata dai liquidi in stato di quiete.*

Quota del fiume: livello *ordinario di altezza del pelo libero del fiume.*

Regime fluviale: *portata più o meno costante durante l'anno, condizione di un corso d'acqua nel quale la sedimentazione prevale sull'erosione.*

Regime torrentizio: *portata molto variabile durante l'anno, condizione di un corso d'acqua nel quale l'erosione prevale sulla sedimentazione.*

Rigurgito*: alterazione che si manifesta nel deflusso delle correnti liquide a pelo libero in presenza di ostacoli.*

Rischio: *valore atteso del danno che può subire un determinato elemento a rischio in più anni. In maniera analitica il rischio si può esprimere come il prodotto della pericolosità (P), della vulnerabilità (V) e della quantificazione economica (E); in formula: R = P x V x E.*

Ristagno: *riferito normalmente ad un insieme di zone costitutivamente sofferenti, nelle quali l'acqua tende ad accumularsi con livelli misurabili in alcuni cm e a permanere fino a quando le reti idrauliche non riescono ad allontanarla.*

Rotta d'argine: *squarcio prodottosi in un argine per cause varie.*

Rovina: *effetto dannoso che pregiudica parzialmente o totalmente una costruzione, senza incidere su persone, altrimenti sarebbe un "disastro".*

Saracinesca: *struttura mobile per intercettare o regolare una corrente liquida.*

Scarpata: *pendio che scende dal piano di campagna o dalla golena verso il fondo alveo o dal ciglio arginale verso la quota di campagna.*

Sfiancatura: *deformazione di arco o volta, per deviazione dei piedritti di sostegno, o di una scarpata.*

Sistemi passivi di difesa delle acque: *lo scopo è di opporre alle acque delle opere atte a contenere i livelli idrometrici. Essi sono costituiti dalle arginature e dalle opere di ritenuta in situazioni localizzate, quali repellenti in alveo, muri di sovralzo, etc...*

Sistemi attivi di difesa dell'acqua: *lo scopo è quello di attuare un complesso di interventi atti a limitare la formazione di portate eccedenti l'officiosità degli alvei e a ridurre i livelli idrometrici raggiungibili dall'acqua. Essi sono necessari per integrare i sistemi di difesa passiva e sono costituiti da bacini di laminazione in linea, come gli invasi nei tratti di monte e le traverse di bacinizzazione nei tratti di pianura, e casse di espansione laterali, le rettifiche, i diversivi e gli scolmatori, le reti idrauliche, come i canali di bonifica e le fognature, gli impianti di sollevamento e gli altri manufatti idraulici.*

Soglia di fondo: *Opera idraulica a diversa tipologia costruttiva, disposta trasversalmente all'alveo inciso per l'intera ampiezza dello stesso. Ha funzioni di stabilizzazione del fondo alveo.*

Sommersione: *riferita normalmente a territori ampi e relativamente circoscritte e particolarmente vulnerabili, con altezze d'acqua intorno al metro o superiori, in genere senza importanti effetti dinamici, ma con lunghi tempi di permanenza.*

Spalla (di un ponte): *sostegno laterale di travi o arcata.*

Teleidrometro: *rilevatore di altezza dell'acqua elettronico a ultrasuoni o a infrarossi che trasmette dati in tempo reale.*

Turbolenza: *moto irregolare delle correnti liquide a contatto con pareti solide o con altre correnti aventi diversa velocità o direzione.*

Ventola: *paratoia spesso di piccole dimensioni posta all'uscita di uno scarico, incernierata in sommità, che permette solamente il deflusso delle acque ed è azionata automaticamente dalle quote idrometriche.*

Vulnerabilità (V): *attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento atteso.*

G1.2 Glossario amministrativo:

***Autorizzazione**: provvedimento con il quale l'Autorità, l'Ente o il Concessionario ha solo il compito di rimuovere un limite posto dalla legge all'esercizio di un diritto che già appartiene ad altri soggetti (pubblici o privati). L'autorizzazione è l'atto di consenso che gli altri soggetti richiedono per svolgere un'attività che la legge ha individuato come socialmente pericolosa, dimostrando quindi di svolgere l'attività senza danno per il pubblico interesse. Deve essere rilasciata obbligatoriamente se le norme sono rispettate (non vi è discrezionalità da parte dell'Autorità competente). Fatto salvo pattuizioni speciali, non può essere revocata.*

***Autorizzazione a soli fini idraulici:** provvedimento con il quale l'autorità idraulica rimuove un limite posto dalla legge sui beni (pubblici o privati) che già appartiene ad altri soggetti. L'autorizzazione a soli fini idraulici, ai sensi delle presenti norme, prevede la stesura e sottoscrizione, di apposito disciplinare e l'emanazione di un decreto secondo i modelli di cui agli allegati C e D del D.d.g. n. 25125 del 13/12/2002, riportati in allegato.*

Viene rilasciata per tutti gli interventi di cui all'Allegato C della D.G.R. 7/7868 del 25/01/2002 come modificata dalla D.G.R. 7/13950 del 1/08/2003 ed è soggetta al pagamento di un canone annuo.

***Concessione**: provvedimento con il quale l'Autorità competente, a propria discrezione, permette ad altri soggetti (Pubblici o privati) di esercitare un diritto che questi ultimi non hanno, ovvero la concessione è discrezionale (dipende soltanto dall'Autorità se concederla o meno) ed è revocabile per ragioni di interesse pubblico.*

***Concessione di occupazione di area demaniale:** provvedimento con il quale l'autorità competente consente, a propria discrezione, ad altri soggetti (pubblici o privati) di esercitare un diritto che essi non hanno. Ai sensi delle presenti norme, la concessione di occupazione di area demaniale è comprensiva dell'autorizzazione a soli fini idraulici e prevede la stesura e sottoscrizione di apposito disciplinare e l'emanazione di un decreto secondo i modelli di cui agli Allegati A e B del D.d.g. n. 25125 del 13/12/2002, riportati in allegato. Viene rilasciata per tutti gli interventi che comportino occupazione di area demaniale riportati in Allegato C della D.G.R. 7/7868 del 25/01/2002 come modificata dalla D.G.R. 7/13950 del 1/08/2003 ed è soggetta al pagamento di un canone annuo.*

***Corso idrico superficiale:** ai sensi della normativa vigente in materia di acque pubbliche, si intende per "corso idrico superficiale" qualsiasi massa d'acqua che presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche, che sia caratterizzata da movimento di deflusso in superficie e non nel sottosuolo. Sono definiti corsi idrici sia quelli naturali (fiumi, torrenti, rii,…) che quelli artificiali (canali irrigui, industriali, navigabili, reti di scolo,…) ad eccezione di canali appositamente costruiti per lo smaltimento di liquidi e di acque reflue industriali.*

Il reticolo idrico relativo ad un dato territorio comunale è costituito da tre categorie di corsi d'acqua:

- *corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale;*
- *corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore;*

- *corsi d'acqua riportati nell'elenco dell'allegato D alla D.G.R. n. 7/7868.*

Il reticolo idrico principale è costituito da tutti i corsi d'acqua elencati nell'allegato A alla D.G.R n. 7/13950, definiti dalle Strutture dell'ex Genio Civile della Regione Lombardia: tale reticolo è di competenza regionale.

Il reticolo idrico minore deve essere definito da ogni Amministrazione Comunale in base ai criteri riportati nell'allegato B alla D.G.R n. 7/13950: la gestione di tale reticolo è di competenza comunale.

La gestione dei corsi d'acqua appartenenti all'elenco riportato nell'allegato D é invece di competenza dei Consorzi di Bonifica.

Demanio: *il demanio è un bene pubblico (artt. 822 e 824 C. C.). Tutti i beni d'interesse pubblico siano essi demaniali o del patrimonio disponibile servono alla soddisfazione dei bisogni sociali e pubblici i cui rapporti di gestione sono regolati dal diritto pubblico. Demanio naturale o necessario è quello i cui beni per la loro struttura naturale sono destinati ad uso pubblico e sono indicati nell'articolo 822 al primo comma, con esclusione delle opere artificiali di difesa militare. Demanio legale o accidentale è quello i cui beni per disposizione di legge sono destinati per servizi pubblici e finalità sociali, come quelli elencati nel secondo comma dell'articolo 822, appartenenti al patrimonio indisponibile. Il demanio idraulico è naturale e necessario e ne fanno parte ai sensi dell'art. 822 C. C. e dell'art. 1 del T.U. 1933 n. 1775, i fiumi, i torrenti, i laghi, le acque sorgenti, superficiali e sotterranee, come sono demaniali le relative pertinenze quali le sponde e tutti gli altri beni che la P. A. dichiari tali. Altra particolarità inerente al regime dei beni pubblici, specificamente di quelli immobili, è costituita dalle limitazioni al diritto di proprietà sui beni limitrofi che vengono gravati di servitù prediali pubbliche a favore di quella demaniale. Le acque pubbliche sono iscritte a cura del Ministero dei LL.PP. distintamente per provincia, in appositi elenchi.*

Fasce di rispetto del demanio idrico: *aree afferenti al demanio idrico che, per ragioni di interesse generale o di tutela della pubblica incolumità (ovvero mantenimento dell'efficienza del corso d'acqua) o di conservazione e protezione dei caratteri naturali fondamentali dei corsi d'acqua e delle relative pertinenze, sono sottratte al libero intervento dell'uomo e poste sotto il controllo delle amministrazioni pubbliche competenti.*

Nulla osta: *provvedimento con il quale l'autorità idraulica verifica che non vi siano elementi ostativi a svolgere una determinata attività senza danno per il pubblico interesse. Ai sensi delle presenti norme il Nulla osta viene rilasciato quando gli interventi proposti ricadono in fascia di rispetto e non influiscono né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua (es. recinzioni, taglio piante, difese radenti su terreno privato, ecc.). Non comporta il pagamento di alcun canone.*

Nulla osta idraulico*: richiesta da sottoporre ai sensi del R.D. 523/1904 artt.58, 59, 96, 97, 98 quando gli interventi ricadono in zona di asservimento idraulico (in genere entro i 10 m dal corso d'acqua e su terreno privato) e/o non influiscono né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua (ad esempio posa di recinzioni, posa di recinzioni, taglio e/o rimozione piante e materiale vegetale in alveo, ecc.).*

Polizia idraulica: *il servizio di Polizia Idraulica consiste in un'attività tecnico amministrativa che si espleta attraverso visite periodiche di controllo da parte di ufficiali e sorveglianti idraulici. Tale servizio è finalizzato: Alla sorveglianza di fiumi e torrenti al fine da un lato di mantenerne e migliorarne il regime idraulico ai sensi dell'art. 57 e 61 del T.U. 523/904, e dell'altro, di garantire il rispetto delle disposizioni del capo VII del T.U. 523/904, dell'art. 105 del T.U. 1775/33 del R.D. 1285/20 capo IX e del D.L. 275/97 collaborando, inoltre, con gli enti preposti al controllo ed al rispetto delle leggi n. 431/85 e n. 152/99 e successive modifiche; Alla custodia degli argini di fiumi e torrenti la cui conservazione prescindendo dalle classificazioni in I e II categoria sia ritenuta rilevante per la tutela della pubblica incolumità (vedi legge n. 677/96 art. 10 TER); Alla raccolta delle osservazioni idrometriche e pluviometriche, al fine di attivare nei tratti arginati le procedure di cui al R.D. 2669/37 relativo al servizio di piena e tratti non arginati e quindi sprovvisti di tale servizio di avviare le azioni atte a mitigare i danni provocati dalle esondazioni allertando gli organi di protezione civile; Verifica con gli Enti preposti lo stato della vegetazione esistente nell'alveo e nelle sponde, al fine di programmare, in riferimento allo stato vegetativo, alle capacità di resistere all'onda di piena ed alla sezione idraulica del corso d'acqua, il taglio o la manutenzione di quelle piante che possono arrecare danno al regolare deflusso delle acque ed alla stabilità delle sponde;*

- *Verifica il rispetto delle concessioni ed autorizzazioni assentite ai sensi del Capo VII del R.D. 523/904;*
- *Verifica il rispetto delle prescrizioni e delle direttive emanate dalle Autorità di Bacino competenti;*
- *Propone interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;*
- *Accerta eventuali contravvenzioni alle norme di cui al Capo VII del R.D. 523/904;*
- *Controlla il rispetto delle concessioni assentite ai sensi del T.U. 1775/33, con particolare riguardo all'art. 105 (tutela delle acque sotterranee).*

ALLEGATI

E S T R E M I D I A P P R O V A Z I O N E

ADOZIONE: Delibera C.C. n. in data
resa esecutiva dalla G.C. di Menaggio nella seduta del al
progressivo n.

PUBBLICAZIONE: Dal al

APPROVAZIONE: Delibera C.C. n. in data

resa esecutiva dalla G.C. di Menaggio nella seduta del al progressivo n.

APPROVAZIONE

REGIONALE: Delibera G.R.L. n. in data