

COMUNE DI MONTEMEZZO
provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

(modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

progettista: dott.arch. arturo bonaiti -

2015

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- **Art. 1:** **Contenuto del Piano delle Regole**
- **Art. 2:** **Elementi costitutivi del Piano delle Regole**
- **Art. 3:** **Strumenti di attuazione del Piano delle Regole**
- **Art. 4:** **Deroghe**
- **Art. 5:** **Vincoli di fattibilità geologica per le azioni di piano**
- **Art. 6:** **Componenti di settore del PdR**
 - 6.1 – Vincoli di fattibilità acustica per le azioni di piano - Piano di zonizzazione acustica
 - 6.2 - Reticolo idrico minore e maggiore
 - 6.3 - Piano dei sottoservizi (PUGSS)

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

- **Art. 7:** **Indici e parametri urbanistici**
 - 7.1 – Aree di pertinenza
 - 7.2 - Vincoli di asservimento (Atto di ricognizione)
- **Art. 8:** **Prescrizioni di intervento ed interventi edilizi**
- **Art. 9:** **Parametri edilizio/urbanistici e modalità di computo - Definizioni**
 - 9.1 - AT - ATR: Ambito di trasformazione
 - 9.2 - St: Superficie territoriale (ha/mq.)
 - 9.3 - It: Indice di fabbricabilità territoriale (mq./mq.) o (mq./ha)
 - 9.4 -- SZ: Superficie zonale (mq/mq.)
 - 9.5 - Iz: Indice di fabbricabilità zonale (mq./mq.)
 - 9.6 - Sf: Superficie fondiaria (mq.)
 - 9.7 - If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mq./mq.)
 - 9.8 - S.l.p.: Superficie lorda di pavimento (mq.)
 - 9.8.1 -Portici e Logge*
 - 9.8.2 -Sporti Aggettanti Aperti*
 - 9.8.3 -Cavedi*
 - 9.8.4 -Volumi tecnici*
 - 9.8.5 -Scale*
 - 9.8.6 -Soppalchi*
 - 9.8.7 -Tettoie*
 - 9.8.8 -Serbatoi industriali e Silos*

9.8.9 -Spazi destinati al ricovero autovetture

9.8.10 -Spazi interrati e seminterrati accessori alla residenza, ad attività primarie, secondarie e terziarie

9.8.11 -Spazi sottotetto accessori alla residenza, ad attività primarie, secondarie e terziarie

- 9.9 - Sc: Superficie coperta (mq.)

9.9.1-Portici e logge

9.9.2-Scale

9.9.3-Serbatoi industriali e Silos

9.9.4- Spazi coperti destinati al ricovero di autovetture

9.9.5- Tettoie

- 9.10 - Rcf: Rapporto di copertura fondiario (%)

- 9.11 - Rct: Rapporto di copertura territoriale (%)

- 9.12 - Sp: Superficie permeabile (mq.)

- 9.13- Rpt: Rapporto di permeabilità territoriale (%)

-9.14- Rpf: Rapporto di permeabilità fondiaria (%)

-9.15 - S1: Superficie per l' urbanizzazione primaria (mq.)

-9.16 - S2: Superficie per l' urbanizzazione secondaria (mq.)

-9.17 - Urbanizzazione primaria

-9.18 - Urbanizzazione secondaria

-9.19 - Altezza massima (Hmax) e Altezza dei fronti (Hf)

-9.20 – (Q p.c.) Quota del Piano di campagna

-9.21 - (Df) Distanza minima tra edifici

-9.22 - (Dc) Distanza minima degli edifici dai confini

-9.23 - (Ds) Distanza minima dagli edifici dalle strade

-9.24 - Distanza di salvaguardia per le strutture agricole

-9.25 - Parcheggio e spazi di sosta

Art. 10: Costruzioni accessorie

Art. 11: Attrezzature tecnologiche

Art. 12: Costruzioni demolite

Art. 13: Superfetazioni - sovrastrutture

Art. 14: Edifici e manufatti di carattere monumentale

Art. 15: Beni di rilevanza culturale

TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO

Art. 16: Classificazione delle destinazioni d'uso

-16.1 - Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale

- 16.2 – Opere di Urbanizzazione
- 16.3 - Residenza
- 16.4 – Settore di attività primaria
- 16.5 – Settore di attività secondaria
- 16.6 – Settore di attività terziaria
- 16.7 – Mutamenti di destinazione d'uso

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.

Art. 17: Ambiti omogenei

- 17.1 - Ambiti del tessuto urbano consolidato
- 17.2 - Ambiti di trasformazione
- 17.3 - Ambiti del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- 17.4 - Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico
- 17.5 - Rete della mobilità
- 17.6 - Vincoli

Art. 18: Applicazione della perequazione

Art. 19: Applicazione dell'indice premiale

Art. 20: Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Art.21: Sostenibilità del Piano

Art. 22: Ambiti del tessuto urbano consolidato

- 22.1 – Nuclei di antica formazione soggetto a vincolo e a salvaguardia degli insediamenti storico – ambientali - A1.
- 22.2 - Ambiti residenziali dei nuclei montani interni al tessuto consolidato - A2
- 22.3 - Ambiti residenziali di mantenimento - B1
- 22.4 - Ambiti residenziali di completamento - B2
- 22.5 - Ambiti residenziali radi - B3
- 22.6 - Ambiti residenziali nel verde - B4

Art. 23: Ambiti di trasformazione

- 23.1 - Ambiti di trasformazione AT1
- 23.2 - Ambito di trasformazione AT2
- 23.3 - Ambito di trasformazione ATR1

Art. 24: Ambiti del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico

- 24.1 - Ambiti di naturalità (art. 17 PTR) - G1
- 24.2 - Ambiti di valore naturalistico ambientale soggetti a tutela e salvaguardia - G2
- 24.3 - Ambiti boscati - E1

-24.4 - Ambiti agricoli di livello comunale di connessione - E2

-24.5 - Ambiti per funzioni agricole - E3

Art. 25: Rete della mobilità

-25.1 - Rete dei percorsi storici, di rilevanza paesaggistica e minori

Art. 26: Vincoli

-26.1 - Fasce di rispetto da corsi d'acqua

-26.2 - Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico

-26.3 - Tutela dei corpi idrici (sorgenti e pozzi)

-26.4 - Zone di rispetto stradale, fasce di rispetto e di arretramento

-26.5 - Rispetto elettrodotti

-26.6 - Rispetto antenne per telecomunicazioni

-26.7 - Rispetto di zone cimiteriali

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.

Art. 27: Titoli abilitativi in corso di validità

Art. 28: Edifici esistenti

Art. 29: Edifici esistenti già destinati al ricovero di animali

Art. 30: Edifici montani preesistenti, non identificati dal PdR

Art. 31: Edifici oggetto di condono edilizio

Art. 32: Accertamento delle superfici

Art. 33: Aggiornamenti

Art. 34: Diversità cartografiche

Art. 35: Abrogazione di norme

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nell'ambito del Piano di Governo del Territorio così come definito dall'art. 7 della LR 12/2005, il Piano delle Regole considera e disciplina sia cartograficamente che con norme, l'intero territorio comunale, rappresentandone lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso riguarda pertanto sia le parti di territorio urbanizzato (ove gli interventi sono da ricondursi alla conservazione, alla integrazione o sostituzione ed inoltre alla nuova edificazione delle aree libere intercluse o di completamento) sia le parti del territorio non soggette a trasformazione urbanistica, nonché gli ambiti destinati all'agricoltura.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO delle REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) piano di azzonamento in scala 1: 2000 ed in scala 1: 5000 ove si individuano: a) il tessuto urbano consolidato; b) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale, regionale, ovvero comunque reputati meritevoli di tutela; c) le aree soggette a trasformazione urbanistica; c) le aree: 1.- destinate all'agricoltura; 2.- di valore paesaggistico ambientale ed ecologico; 3.- le aree non soggette a trasformazione urbanistica, 4.- l'individuazione delle aree a rischio geologico derivanti da vincoli sovraordinati;
- 2) norme tecniche di attuazione relativamente alle modalità di realizzazione degli interventi consentiti sul territorio e l'allegato A

ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, conformemente alle disposizioni contenute nella L.R. 12/05 e s.m.i., si attua obbligatoriamente mediante piani attuativi (PA) solo nei casi espressamente previsti e individuati nelle tavole di azzonamento.

Compatibilmente con l'omogeneità delle destinazioni urbanistiche ed edilizie dei comparti edilizi interessati, i privati interessati possono sempre proporre l'estensione delle perimetrazioni obbligatorie, nonché promuoverne dei nuovi PA.

Parimenti l'Amministrazione Comunale può introdurre l'obbligo di PA nei casi previsti dalle presenti Norme del Piano del Regole ovvero quando l'entità degli interventi pubblici o privati lo richieda a insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

3.1 - i PA si articolano in:

- Piano Particolareggiato (PP) ai sensi dell'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni. *Di iniziativa pubblica riguarda la realizzazione di opere pubbliche, nonché il riassetto di zone altrimenti già urbanizzate ai sensi dell'art. 31 della LUN 1150/42;*
- Piano di Lottizzazione Privato (PLP) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni e integrazioni.
- Piano di Lottizzazione d'Ufficio (PLU) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni e integrazioni. *Può essere promosso dal Comune allorché reputato di interesse pubblico, ovvero su richiesta della maggioranza dei privati proprietari.*
- Piano di Recupero (PR) ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457 e successive modificazioni e integrazioni. *I PR possono essere promossi tanto dal Comune quanto dai privati eventualmente interessati in corrispondenza dei nuclei di antica formazione (A e A1).*
- Piano di Zona per l'edilizia economico popolare (PZ) ai sensi dell'art. 9 della Legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni e integrazioni.

- Piano per insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni e integrazioni.
- Programma integrato di intervento di cui all'art. 87 e seguenti della LR 12/2005. *Può essere promosso dal Comune nell'ambito delle previsioni del documento di Piano.*

Gli ambiti di trasformazione AT-(n°....) debbono obbligatoriamente attuarsi in funzione delle loro specificità mezzo PP, ovvero mediante PLP e/o PLU

3.2 – Salvo i casi di cui ai commi precedenti il Piano delle Regole si attua anche a mezzo:

- I. permesso di costruire;
- II. permesso di costruire convenzionato;
- III. dichiarazione di inizio attività;
- IV. segnalazione certificata inizio attività ed altri titoli abilitativi previsti dalla normativa statale e/o regionale;

3.3 - Per le opere pubbliche del comune, ai sensi dell'art. 33 comma 3 della LR 12/2005, la delibera di approvazione del progetto, assistita da validazione ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. produce i medesimi effetti del permesso di costruire.

ART. 4 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe al PGT nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/05 e s.m.i. esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.5 - VINCOLI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO.

Ai sensi della L.R. 41/97 e succ. modificazioni ed integrazioni (D.G.R. 11/12/2001 n.7/7365), ogni attività di trasformazione territoriale, dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella carta di fattibilità geologica allegata allo studio geologico di supporto alla presente proposta di Piano di Governo del Territorio, a cui si rimanda per la puntuale verifica di compatibilità.

ART.6 – COMPONENTI DI SETTORE DEL PdR

6.1 – Vincoli di fattibilità acustica per le azioni di Piano - Piano di zonizzazione

Ai sensi della Legge Quadro n.447/95 e s.m.i. nonché della L.R. 13/01 e s.m.i. oltre ai relativi decreti di attuazione, ogni attività edificatoria, dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nel piano di zonizzazione acustica di supporto alla presente proposta di Piano di Governo del Territorio, a cui si rimanda per la puntuale verifica di compatibilità.

Per ogni intervento per insediamenti residenziali prossimi a strade o opere contemplate all'art. 8 comma 2 della L.447/95 e s.m.i. dovrà essere allegata la documentazione previsionale del clima acustico.

Per nuovi insediamenti per impianti ed infrastrutture per attività produttive dovrà essere prodotta la documentazione relativa all'impatto acustico.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 13/01 e s.m.i. spetta all'Ente locale l'approvazione dei progetti di cui all'art.8 comma 2 e 3 della L.447/95 e s.m.i., acquisendo il parere di ARPA inerente alla documentazione di previsione di impatto acustico o di clima acustico il tutto in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 7/8313 del 08/03/2002.

Inoltre si richiama il piano di zonizzazione acustica adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30/11/2012 disponibile agli atti.

6.2 – Reticolo idrico minore e maggiore

Ogni attività edificatoria ovvero ogni attività di trasformazione del territorio dovrà risultare
PdR - Norme di Attuazione

compatibile con i Reticoli idrici minore e maggiore e con il relativo Regolamento di Polizia Idraulica, così come definiti con le modalità indicate dalla d.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 dell'1/08/2003 e con quanto previsto dallo specifico studio relativo al reticolo idrico minore.

6.3 – Piano dei sottoservizi (PUGSS)

L'Amministrazione Comunale si è dotata di un piano dei sottoservizi presenti sul territorio comunale, redatto secondo quanto previsto dalla normativa regionale di settore.

Tale pianificazione non è stata ancora oggetto di adozione e successiva approvazione pertanto l'applicabilità della norma si intende differita all'efficacia del Piano dei sottoservizi.

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 7: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

7.1 – Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, in cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio o la superficie lorda di piano, edificabili su di esse.

Il vincolo di pertinenza così come individuato nei commi seguenti dura con il durare degli edifici, fermo restando la possibilità di utilizzare l'eventuale sopravvenuto incremento della capacità edificatoria derivante dall'aumento dei relativi indici determinato dal PGT o sue varianti.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiariae con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei 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.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto al momento dell'adozione del presente P.G.T.

A detti edifici, sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento a semplice titolo abilitativo viene attribuita un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici meno restrittivi fra quelli vigenti al momento della loro realizzazione e quelli previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del D.I. 02/04/1968 n. 1444 l'area da considerarsi ad essi vincolata ai fini urbanistici corrisponde a quella desumibile dalla relativa eventuale licenza edilizia, oppure dall'area di pertinenza individuata in catasto, ed ancora ove si dimostri che questa la ecceda, quella necessaria per la realizzazione dei medesimi fabbricati ai sensi dell'art. 41-quinques lett. a) della L. 1150/42 così come integrato dall'art. 16 della L. 765/68 (*mc. 1,5/mq. nei centri edificati- mc. 0,1/mq. nelle aree esterne al centro edificato*);

Tali aree come sopra determinate devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possano essere considerate nel computo degli indici edilizi, per eventuali ulteriori costruzioni.

7.2 - Vincoli di asservimento (Atto di ricognizione)

I proprietari degli immobili contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, dovranno presentare al Comune un'impegnativa, dalla quale risulti il vincolo di asservimento delle aree utilizzate al fine del calcolo volumetrico dell'edificio autorizzato nel quadro della vigente normativa urbanistica.

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., l'area asservita è quella risultante dagli atti di asservimento in essere e comunque non superiore ai nuovi indici di fabbricabilità del Piano delle Regole.

- Quando la normativa d'ambito preveda l'ampliamento una tantum del volume esistente prima del rilascio del titolo abilitativo o equipollente deve essere prodotto atto unilaterale, con firma autenticata, nel quale siano dichiarati i valori dimensionali planovolumetrici (superficie lorda di pavimento, superficie coperta, superficie permeabile, volume, altezze) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., siano fissate le caratteristiche dell'intervento e la misura totale dell'ampliamento raggiungibile.

- Le aree potranno essere utilizzate ai fini edificatori, soltanto quando non costituiscono parti di lotti già edificati in misura uguale o superiore a quella determinata ai sensi del precedente punto 7.1.

- Dalla data di adozione del presente P.G.T. non sono ammessi frazionamenti di immobili per la formazione di nuovi lotti edificabili senza la verifica delle aree da mantenere asservite agli edifici esistenti in conformità alla normativa del Piano delle Regole.

ART.8 - PRESCRIZIONE DI INTERVENTO ED INTERVENTI EDILIZI.

Le prescrizioni attribuite alle singole zone riguardano:

- A) destinazione d'uso;
- B) indice di fabbricabilità;
- C) rapporto di copertura;
- D) il rapporto di permeabilità fondiaria
- E) distanza tra fabbricati e distanza dai confini;
- F) distanza dal ciglio stradale.

Esse sono descritte nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

La definizione e le modalità di computo di ognuna delle prescrizioni suddette sono specificate nell'articolo 9 dei parametri edilizio/urbanistici e modalità di computo.

Le precedenti prescrizioni generali si intendono ove non specificato integrate da quelle sancite dalla Legge n. 765 del 06.08.1967, D.M. 1 e 2 aprile 1968 nn.1404-1444, dal D.lgs.285/92 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 495/92 e successive loro modificazioni ed integrazioni.

ART.9 - PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI E MODALITA' DI COMPUTO - DEFINIZIONI.

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti i seguenti parametri e indici, di seguito elencati con le relative definizioni.

9.1 - AT - ATR- Ambito di trasformazione

Superficie complessiva dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica tramite Piano Attuativo, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e delle eventuali fasce di rispetto (stradali, dei corsi d'acqua ecc.).

9.2 - St: Superficie territoriale (ha/mq.)

E' la superficie totale di un ambito di intervento, interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanistici sia privati che pubblici.

Essa comprende quindi tanto gli spazi disponibili all'edificazione che quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero a servizi di interesse generale.

I comparti di piani attuativi corrispondono alla superficie territoriale.

9.3 - It: Indice di fabbricabilità territoriale (mq./mq.) o (mq./ha)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento ammessa o esistente, (al netto delle eventuali maggiorazioni derivanti dall'applicazione degli indici premiali di cui al successivo art. 19) e la superficie territoriale. Si esprime in mq./mq. o mq./ha.

All'interno dei comparti a piano attuativo la superficie, se indicato, corrisponde all'edificabilità territoriale globale.

9.4 - Sz: Superficie zonale (mq.)

E' la superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I comparti di piani attuativi corrispondono alla superficie zonale.

9.5 - Iz: Indice fabbricabilità zonale (mq/mq) o (mq/ha)

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o ha di superficie zonale interessata all'intervento.

All'interno dei comparti a piano attuativo il volume, se indicato, corrisponde all'edificabilità zonale globale.

9.6 - Sf: Superficie fondiaria (mq.)

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici e/o la parte della St. al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero a servizi di interesse generale.

9.7 - If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mq./mq.)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento ammessa (al netto delle eventuali maggiorazioni derivanti dall'applicazione della perequazione generalizzata di cui all'art. 18) oppure degli indici premiali di cui al successivo art. 19) e la superficie fondiaria. Si esprime in mq./mq..

9.8 - S.I.p.: Superficie lorda di pavimento (mq.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani di un edificio comprese entro il profilo delle delimitazioni perimetrali esterne.

Fatti salvi i disposti previsti dalla L.R. del 20.04.1995 n.26 e s.m.i. "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori di tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica" e/o con quanto concerne il risparmio energetico di cui alla legislazione di settore, devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra secondo le seguenti modalità:

9.8.1-Portici e Logge

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite più esterno della costruzione stessa) maggiore di m. 2,00 per le logge e m. 3.00 per i portici. Nel caso di profondità maggiori è computata l'intera superficie. Non concorrono alla determinazione della Slp i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

9.8.2-Sporti Aggettanti Aperti

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce i due punti estremi delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono la base dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 1,60. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

9.8.3- Cavedi

Non sono computati in ogni caso.

9.8.4-Volumi tecnici

Non sono computati nella S.I.p.:

- per gli edifici residenziali, i volumi tecnici per la parte emergente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; si intendono per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.), che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio (serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc.).

- per gli edifici produttivi, i volumi tecnici come sopra individuati, nonché, nell'ambito di stabilimenti industriali, ovvero complessi produttivi non commerciali, tutti quelli elencati dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici (Direzione generale Amministrazione Civile) n. 1918 del 16/11/1977,

nonché quelli comunque necessari all'attività non altrimenti collocabili all'interno dell'edificio a motivo di specifiche normative (di prevenzioni incendi, igienico sanitarie, di sicurezza in genere) e per gli edifici esistenti, quelli strettamente necessari all'adeguamento a tali normative.

9.8.5-*Scale*

Sono computate nella SIp esclusivamente le scale chiuse, compresi i pianerottoli di arrivo misurati una volta per ogni piano in proiezione verticale sul terreno. Il vano ascensore è computato una sola volta. Sono escluse dal computo della SIp le scale aperte (prive di delimitazioni perimetrali esterne) e quelle imposte da esigenze di sicurezza purché tutte le unità immobiliari abitabili o agibili abbiano accesso principale da altro vano scala.

9.8.6-*Soppalchi*

I soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono computati nella SIp qualora abbiano altezza minima libera (misurata tra la quota di pavimento della piattaforma del soppalco e la quota all'intradosso della soletta di copertura) maggiore o uguale a m. 2,30 e/o profondità maggiore o uguale di m. 1,60.

9.8.7-*Tettoie*

Le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella SIp e non sono considerate nuove costruzioni ai sensi dell'art. 27 comma 1° lett. e) punto 6 della LR 12/2005, fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della SIp complessiva.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

9.8.8-*Serbatoi e Silos*

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella SIp una sola volta in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

9.8.9-*Spazi destinati al ricovero autovetture*

Gli spazi interrati, seminterrati ed anche fuori terra ma coperti, destinati al ricovero autovetture, non sono computati nella SIp fino alla concorrenza della misura minima stabilita dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, determinati secondo le disposizioni di cui all'art. 9.23 delle presenti norme e ove realizzati quali pertinenze di edifici preesistenti non sono considerate nuove costruzioni ai sensi dell'art. 27 comma 1° lett. e) punto 6 della LR 12/2005. Oltre tale concorrenza è computata solamente la quantità eccedente la misura minima sopra descritta.

9.8.10-*Spazi interrati e seminterrati accessori alla residenza, ad attività primarie, secondarie e terziarie*

Non sono computati nella SIp i vani strettamente legati al servizio dell'edificio (e comunque non idonei a permanenza di persone nonché ad ospitare qualsiasi attività primaria, secondaria o terziaria così come definite dalle presenti norme) quali: centrali termiche ed idriche, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali anche eccedenti i limiti di cui all'art. 9.9.4 qualora:

- siano compresi entro il lotto di pertinenza;
- la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,00;
- la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito non sia superiore a m 2,40 (ovvero all'altezza minima imposta da specifiche norme).

9.8.11-*Spazi sottotetto accessori alla residenza, ad attività primarie, secondarie e terziarie*

Non sono computati nella SIp i sottotetti e le soffitte adibiti ad uso che escluda la permanenza di persone e comunque non idonei a permanenza di persone nonché ad ospitare qualsiasi attività primaria, quando soddisfino le seguenti condizioni:

- siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare sottostante;
- l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,40 calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti

- vani interni;
- la quota interna di imposta dell'intradosso della soletta di copertura sia inferiore o uguale a m. 1.00 misurata dalla quota di pavimento finito;
- la linea o il punto di colmo interno abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m. 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito;

9.9 - Sc: Superficie coperta (mq.)

E' quella superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto aventi uno sbalzo superiore a ml. 1,60.

Fatti salvi i disposti previsti dalla L.R. del 20.04.1995 n.26 e s.m.i. "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori di tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica" e/o con quanto concerne il risparmio energetico di cui alla legislazione di settore, sono esclusi dal computo della superficie coperta le parti di edificio ovvero le pertinenze come meglio specificato nelle relative definizioni.

9.9.1-Portici e logge

Sono computati nella Sc i portici ricavati all'esterno del perimetro dell'edificio, definito dal profilo delle delimitazioni perimetrali esterne. Se ricavati all'interno di tale perimetro non sono computati nella Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite più esterno della costruzione) maggiore di m. 2,00 per le logge e m. 3,00 per i portici. Nel caso di profondità maggiori è computata l'intera superficie.

Non concorrono alla determinazione della Sc i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

9.9.2-Scale

Sono computate nella Sc sia le scale chiuse sia quelle aperte, compresi i pianerottoli di arrivo e vano ascensore. Sono escluse dal computo della Sc le scale imposte da esigenze di sicurezza purché tutte le unità immobiliari abitabili o agibili abbiano accesso principale da altro vano scala. Sono altresì escluse dal computo tutte le scale coperte, di collegamento tra il piano di campagna ed il primo piano abitabile o agibile degli edifici, purché prive di delimitazioni perimetrali esterne.

9.9.3-Serbatoi e Silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti e l'eventuale vasca di raccolta è computata nella Sc in misura pari alla loro proiezione sul piano orizzontale.

9.9.4-Spazi coperti destinati al ricovero di autovetture

Gli spazi coperti destinati al ricovero di autovetture non sono computati nella Sc fino alla concorrenza della misura minima stabilita dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, determinati secondo le disposizioni di cui all'art. 9.23 delle presenti N.T.A. Oltre tale concorrenza è computabile solamente la quantità eccedente la misura minima sopra descritta, con una tolleranza in più del 20%.

9.9.5-Tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella Sc e non sono considerate nuove costruzioni ai sensi dell'art. 27 comma 1° lett. e) punto 6 della LR 12/2005, fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Sc complessiva. Nei casi oltre la misura massima suddetta è computata l'intera superficie.

9.10 - Rcf: Rapporto di copertura fondiario (%)

Definisce la porzione di lotto copribile (o coperto) da fabbricati, è quindi il rapporto numerico tra la superficie coperta e l'area del lotto ivi inclusa la parte eventualmente non edificabile (es: verde privato vincolato e fasce di rispetto), entrambe espresse in valori fondiari.

9.11 - Rct: *Rapporto di copertura territoriale (%)*

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

9.12 - Sp: *Superficie permeabile (mq.)*

E' la parte di lotto ineditata e non pavimentata idonea quindi a far penetrare nel terreno le acque meteoriche e d'innaffiamento o irrigazione.

Subordinatamente all'ottenimento di parere favorevole del competente Ufficio dell'ASL, nella Sp possono essere conteggiate le superfici pavimentate con sistemi e prodotti che garantiscano sufficienti caratteristiche di permeabilità.

La superficie drenante di norma è ineditabile anche nel sottosuolo, deve essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare inquinamenti.

L'eventuale edificazione nel sottosuolo, non altrimenti ammissibile ai sensi dall'art. 66 così come integrato dall'art. 10 della LR 13/03/2012 n. 4, può essere realizzata solo previo parere favorevole del competente Ufficio dell'ASL, allorché ricoperta da uno strato di materiale drenante con terreno di coltivo di congruo spessore complessivo, comunque non inferiore a cm. 30.

9.13- Rpt: *Rapporto di permeabilità territoriale (%)*

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

9.14- Rpf: *Rapporto di permeabilità fondiaria (%)*

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

9.15 - S1: *Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq.)*

9.15.1- E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

9.15.2- Nell'ambito e/o in funzione degli AT/ATR (ambiti di trasformazione) ovvero dei piani attuativi di iniziativa privata (PL), nonché nel caso di permessi di costruire convenzionati, essa viene reperita dai soggetti privati in conformità delle relative convenzioni urbanistiche e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ceduta gratuitamente al Comune.

9.15.3- Ove, in tutto o in parte, le aree necessarie e funzionali all'urbanizzazione primaria degli AT-ATR di cui al comma precedente risultino individuate dal Piano dei Servizi all'esterno della perimetrazione dei piani attuativi, la cessione al Comune può essere soddisfatta parzialmente o totalmente a mezzo di monetizzazione.

9.16- S2: *Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq.)*

9.16.1- E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria ed espressa in rapporto alla superficie territoriale (St) ovvero alla superficie fondiaria (Sf) ovvero alla capacità insediativa ovvero alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

9.16.2- Nell'ambito e/o in funzione degli AT (ambiti di trasformazione) ovvero dei piani attuativi di iniziativa privata (PL), nonché nel caso di permessi di costruire convenzionati, essa viene reperita dai soggetti privati in conformità delle relative convenzioni urbanistiche e, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ceduta gratuitamente al Comune.

9.16.3- Nel caso di aree, in tutto o in parte, eventualmente non necessarie all'urbanizzazione secondaria nell'ambito dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati, di cui al comma precedente, la cessione al Comune può essere soddisfatta parzialmente o totalmente a mezzo di monetizzazione.

9.17 - *Urbanizzazione primaria*

9.17.1- L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere elencate nell'art. 44 comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i. (strade, spazi di sosta o di parcheggio - ivi inclusi ai sensi dell'art. 59 comma 1° della L.R. 12/2005 i parcheggi privati pertinenziali e non -, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

9.17.2- Nell'ambito e/o in funzione degli AT/ATR (ambiti di trasformazione) ovvero dei piani attuativi di iniziativa privata (PL), nonché nel caso di permessi di costruire convenzionati, essa viene realizzata dai soggetti privati in conformità delle relative convenzioni urbanistiche.

9.17.3- Ove l'urbanizzazione primaria di cui al precedente comma venga realizzata a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, valgono i disposti procedurali di cui all'art. 32 lett. g) e le modalità dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti).

9.18 - Urbanizzazione secondaria

9.18.1- L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere elencate nell'art. 44 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i. (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi di sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri).

9.18.2- Nell'ambito e/o in funzione degli AT/ATR (ambiti di trasformazione) ovvero dei piani attuativi di iniziativa privata (PL), nonché nel caso di permessi di costruire convenzionati, essa viene realizzata dai soggetti privati in conformità delle relative convenzioni urbanistiche.

9.18.3- Ove l'urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma venga realizzata a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, valgono i disposti procedurali di cui all'art. 32 lett. g) e le modalità dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/2006 (Codice degli appalti).

9.19- Altezza dei fronti (Hf) e Altezza massima (Hmax)

9.19.1- *Hf*: è l'altezza di ciascun fronte o porzione di fronte, è data dalla differenza tra l'altezza media del fronte o porzione di fronte misurata all'intradosso della copertura e la quota del piano di campagna così come definito dal successivo art. 9.20.

9.19.2- *H max*: è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti o porzioni di fronte del fabbricato.

Nel caso di marciapiede o terreno con quote diverse sullo stesso fronte, si farà riferimento alla media aritmetica tra le diverse quote.

La quota del marciapiede o del terreno circostante il fabbricato non potrà superare di mt 0,50 la quota del piano di campagna, come definito al successivo Art. 9.20.

Si precisa che il dislivello di mt. 0,50 non è cumulabile alle variazioni altimetriche indicate nell'art. 9.20.

Non sono soggetti al rispetto dell'*Hmax*, compatibilmente con il rispetto delle esigenze ambientali, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, gli impianti quali camini, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili e simili.

9.20- (Q p.c.) Quota del Piano di Campagna

La quota del piano di campagna è costituita dal terreno naturale prima dell'intervento e/o da quella corrispondente al marciapiede o allo spazio pubblico esistente/previsto a confine del lotto oggetto di intervento; il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato.

Nel caso di terreni in pendenza, ai fini della definizione del piano di campagna da utilizzare per il

calcolo dell'altezza degli edifici, è ammessa una modificazione del terreno naturale fino a +/- mt. 1 per terreni con pendenza superiore al 10% e fino al 30% e fino a +/- mt. 1,50 per terreni con pendenza oltre il 30%.

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni.

Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se non presente, all'intradosso della copertura, e comprende le eventuali travi portanti ribassate.

9.21- (Df) Distanza minima tra edifici

Per distanza fra gli edifici si intende il distacco intercorrente tra i fronti di fabbricati fra loro prospicienti.

9.21.1- La distanza fra gli edifici viene misurata secondo linee ortogonali ad ogni fronte, senza tener conto di corpi aggettanti (pensiline, balconi e gronde) con sbalzo non superiore a mt. 1,60, e delle parti di edificio completamente interrato rispetto al piano di campagna dei fondi vicini.

9.21.2- Ove non determinata dai Piani Attuativi di cui all'art. 3 la distanza tra i fabbricati deve rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ivi inclusi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti di cui al comma 1 dell'art. 64 della LR12/2005 non comportanti modificazioni dell'altezza dei fronti Hf di cui al precedente art. 9.17.2 e, limitatamente agli ambiti e ai nuclei classificati dal Piano delle Regole di "antica formazione" (A1) e "residenziali di mantenimento" – (A2), di soprizzo di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

b) per gli interventi di soprizzo, ampliamento e nuova costruzione ricadenti in ambiti non classificati di "antica formazione" (A1) e "residenziali di mantenimento" – (A2) è prescritta:

- tra pareti finestrate e pareti (*anche non finestrate*) di edifici antistanti la distanza minima assoluta di ml. 10,00;

- tra pareti non finestrate la distanza minima di mt. 5,00

- inoltre, nelle sole zone che per le loro caratteristiche siano eventualmente assimilabili alle Zone C di cui all'art. 9 punto 3 del DM 2/4/1968 n. 1444 è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima di pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, misurata ai sensi dell'art. 9.17.2. (*ai sensi del DM 1444/68 la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00*).

9.21.3- Ai fini della distanza fra edifici le pareti caratterizzate dalla presenza di luci ovvero di luci improprie di cui agli art. 901 e 902 del Codice Civile non vengono considerate finestrate.

9.21.4- Le norme di cui al precedente punto 9.19.2 non si applicano in riferimento ai casi di cui ai seguenti artt. 10 (fabbricati accessori) e 11 (attrezzature tecnologiche).

9.21.5- In tutte le zone è sempre consentita la costruzione in aderenza:

- quando esista sul confine una parete cieca, per tutta la sua superficie

- quando i proprietari confinanti si accordino mediante scrittura privata con firme autenticate registrata da unire alla richiesta di permesso di costruire ovvero al titolo abilitativo, per procedere alla costruzione in reciproca aderenza, anche in tempi diversi, dei rispettivi fabbricati.

9.22- (Dc) Distanza minima degli edifici dai confini

9.22.1- distanza dal confine: è la distanza intercorrente tra il confine di proprietà e il punto più vicino dell'edificio, misurata in orizzontale senza tener conto di corpi aggettanti (pensiline, balconi e gronde) con sbalzo non superiore a mt. 1,60 e delle parti di edificio completamente interrato rispetto al piano di campagna dei fondi contermini.

9.22.2- Ove non diversamente stabilito dai Piani Attuativi di cui all'art. 3 delle presenti norme si precisa che:

a) E' sempre consentita la costruzione sul confine:

- quando esista sul confine una parete cieca, per tutta la sua superficie;
- quando i proprietari confinanti si accordino mediante scrittura privata registrata, sottoscritta con firme autenticate, da unire alla richiesta di permesso di costruire ovvero al titolo abilitativo, per procedere, anche in tempi diversi, alla costruzione in reciproca aderenza dei rispettivi fabbricati.

b) E' ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente:

- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti, senza aumento di Slp. L'eventuale sopralzo non potrà eccedere il 10% dell'altezza dei fronti preesistenti;

- per l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazze (*purché in corrispondenza di pareti già finestrate*) nonché per le modificazioni dell'altezze di gronda, ovvero dei fronti come definiti dall'art. 9.17.2 e di colmo e delle linee di pendenza della falde derivanti dagli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005;

c) per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e i sopralzi non ascrivibili ai casi di cui ai precedenti paragrafi a) e b) è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà del lotto non inferiore a mt. 5,00.

Tale distanza minima può essere ridotta, come previsto dall'art. 873 del Codice Civile, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

e) Sono fatti salvi:

- i disposti previsti dalla L.R. del 20.04.1995 n.26 e s.m.i. "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori di tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica" e/o con quanto concerne il risparmio energetico di cui alla legislazione di settore;

- diversi accordi fra proprietari confinanti risultanti da atto pubblico eventualmente da prodursi prima del rilascio del permesso di costruire o del deposito del titolo abilitativo equipollente.

9.22.3- Le norme di cui ai precedenti commi non si applicano in riferimento ai casi di cui ai seguenti artt. 10 (fabbricati accessori) e 11 (attrezzature tecnologiche).

9.23- (Ds) Distanza minima degli edifici dalle strade

9.23.1- distanza dalla strade: è la distanza intercorrente tra il ciglio stradale, (da intendersi elemento di delimitazione della carreggiata e il punto più vicino dell'edificio, misurata in orizzontale senza tener conto di corpi aggettanti (pensiline, balconi e gronde) con sbalzo non superiore a mt. 1,60 salvo i casi di cui al precedente punto 9.21.2.

9.23.2- Ove non diversamente stabilito dai Piani Attuativi di cui all'art. 3, ovvero in sede di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 3.2. II, delle presenti norme si precisa che:

a) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente;

b) Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade pari a mt. 5,00 salvo i seguenti casi:

- l'ampliamento o la nuova costruzione si addossi ad edificio adiacente già esistente nel qual caso è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;

- esista lungo la strada allineamento di fabbricati già in atto nel qual caso la distanza minima dalla strada può essere quella di tale allineamento precostituito.

Nei casi di cui alle precedenti lett. a) e b) non è ammessa la realizzazione di nuovi sporti e corpi aggettanti di qualsiasi natura con sbalzi superiori ai preesistenti, per gli interventi di ristrutturazione è altresì prescritta la demolizione dei corpi aggettanti e/o sporgenti di qualsiasi natura che non risultino conformi al regolamento edilizio vigente al momento dell'intervento.

9.23.3- In tutte gli altri casi per i nuovi fabbricati sono prescritte le seguenti distanze minime:

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

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fronte prospettante (Hf) del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato, le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni del presente Piano delle Regole e sulle precedenti disposizioni

9.24 - Distanza di salvaguardia per le strutture agricole

Fermo restando le norme del Regolamento Locale di Igiene, a salvaguardia della zona urbanizzata è fissata una distanza minima di mt. 100, fra le nuove costruzioni di carattere agricolo/zootecnico (es: stalle, concimaie, silos) e mt. 150 fra quelle adibite alla trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli ed alla macellazione e le zone residenziali esistenti e di nuova formazione nonché le aree per attrezzature di uso pubblico con l'esclusione - per queste ultime - delle aree indicate come attrezzature per industria.

Le distanze di inedificabilità di nuovi edifici da allevamenti esistenti o da realizzare devono essere previste a partire dal fabbricato adibito a ricovero animali o da qualsiasi struttura per la raccolta e lo stocca.

Le distanze interne alle nuove aziende agricole devono essere corrispondere a quelle fissate dall'art. 3.2 del Decreto n. 20109/2005 e s.m.i..

9.25- Parcheggio e spazi di sosta

9.25.1- Per superficie a parcheggio si intende lo spazio, pubblico o privato, destinato alla sosta degli autoveicoli comprensivo della relativa area di manovra con esclusione degli accessi e delle rampe.

9.25.2- Per spazio di sosta (stallo) si intende lo spazio occupato da un autoveicolo, delimitato nell'ambito dell'area di parcheggio sia con elementi fissi che mobili ovvero, con semplice delimitazione eseguita sulla pavimentazione.

9.25.3- Salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in relazione alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, le dimensioni degli stalli realizzati all'esterno dell'edificio non possono essere inferiori a quelle minime stabilite dal vigente codice della strada (2,30 x 4,50). Le autorimesse realizzate all'interno degli edifici ovvero in appositi fabbricati pertinenziali, debbono avere dimensioni minime non inferiori a mq. 15,00 (di norma 3,00 x 5,00).

9.25.4- Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio privato prescritta dall'art. 41 sexies della LUN 1150/42 e succ. mod. e integr. per gli edifici di nuova costruzione, per le ricostruzioni e gli ampliamenti, il volume viene determinato:

- negli edifici o parti di edificio a destinazione residenziale moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) riferita agli ambienti computati ai sensi del DM 10/07/1977 nella s.u., per un'altezza virtuale di ml. 3,00;
- negli edifici o parti di edificio a destinazione produttiva industriale/artigianale nonché commerciale/direzionale ovvero agricola (limitatamente agli edifici o parti di essi non destinati al ricovero degli animali), viene determinato moltiplicando la S.l.p. complessiva per un'altezza virtuale di ml. 3,00 al netto dei volumi tecnici.

9.25.5- Gli spazi di parcheggio privato si intendono spazi asserviti e, quindi, di pertinenza all'edificio o agli edifici. In riferimento ai parcheggi realizzati in deroga alle presenti norme ai sensi degli art. 66 e seguenti della LR 12/2005 il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale trascritto nei registri immobiliari (comma 2 art. 66 LR 12/2005).

9.25.6- Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 9.23, di seguito si riportano per ogni singola destinazione d'uso, gli spazi minimi di sosta obbligatoriamente richiesti

per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti sono così definiti in funzione delle destinazioni d'uso (*nel caso non si riscontrassero le destinazioni d'uso nell'elenco in seguito riportato, si andrà per comparazione*):

- a) residenziale: n.2 spazi di sosta per ogni unità immobiliare;
- b) commerciale: n.1 spazio di sosta ogni 30 mq. di superficie lorda di pavimento per unità commerciale inferiore a mq. 200,00, 1 spazio di sosta ogni mq.15,00 per unità commerciale superiore a mq. 200,00;
- c) direzionale: n.1 spazio di sosta ogni 20 mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo di due spazi di sosta;
- d) alberghiera: n.1 spazio di sosta ogni due posti letto,
- e) ristoranti e simili: n.1 spazio di sosta ogni due coperti (un coperto è pari a 3 mq.);
- f) teatri, circoli, cinema e simili: mq.15,00 ogni due posti a sedere (posto a sedere = mq.1,00);
- g) produttiva (industriale/artigianale): n.1 spazio di sosta ogni ogni 50,00 mq., con un minimo assoluto di due spazi di sosta;
- H) attività turistica/ricettiva all'aria aperta: n.1 spazio di sosta ogni piazzola, con un minimo assoluto di due spazi di sosta;

9.25.7- I parcheggi pertinenziali degli edifici con le destinazioni di cui alle precedenti lett. b) e seguenti si intendono funzionali alle rispettive attività pertanto dovranno risultare accessibili ai dipendenti, nonché ai clienti negli orari di lavoro e/o di apertura di tali attività;

9.25.8- Ove non diversamente stabilito dai Piani Attuativi di cui all'art. 3, ovvero in sede di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 3.2. II, delle presenti norme si precisa che:

- Nelle nuove costruzioni i parcheggi privati debbono essere ricavati nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato sia all'interno della superficie coperta che all'esterno o promiscuamente.
- In caso di interventi su edifici esistenti comportanti (ricostruzioni, ampliamenti, modifiche nella destinazione d'uso, recupero ai fini abitativi dei sottotetti) i parcheggi privati di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, oppure in deroga, in aree non contigue, anche di Comuni contermini così come specificato nell'art. 66 della L.R. 12/05 e s.m.i.
- Per gli insediamenti a destinazione ricreativa di intrattenimento culturale e sportiva possono essere destinate a parcheggio privato anche aree esterne alla superficie di pertinenza purché esse siano comprese in un raggio di duecento metri di percorso pedonale e sia istituito vincolo di pertinenzialità con atto pubblico debitamente registrato.
- Negli interventi di ampliamento e soprizzo, la dotazione di parcheggi e/o autorimesse private è obbligatoria soltanto per la parte di volume di nuova formazione.
- Limitatamente agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui al titolo IV della LR 12/2005, valgono, ai fini della quantificazione delle aree e della loro monetizzazione le norme di cui all'art. 64 c. 3 della LR 12/2005.

9.25.9 - Gli interventi sugli edifici esistenti, comunque classificati non potranno determinare la soppressione o la riduzione degli spazi a parcheggio preesistenti ovvero degli spazi utilizzabili a parcheggio.

9.25.10 - I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, oppure nei locali siti al piano terreno dei fabbricati autorimesse computabili ai fini dei parcheggi asserviti agli edifici, così come stabilito dall'articolo 9 della Legge n.122/89 e dalla Legge regionale n. 12/05 e loro succ. modificazioni ed integrazioni.

Autorimesse sotterranee potranno anche essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di essenze vegetali, con un minimo di cm.40 di spessore di terra di coltivo.

10- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Sono costituite da manufatti esclusivamente finalizzati al deposito degli attrezzi agricoli e di giardinaggio, o alla creazione di legnaie e ricoveri di animali da cortile per uso familiare.

Esse in quanto per loro natura pertinenti alle residenze, ovvero accessorie all'attività agricola e/o agro-silvo-pastorale, ai sensi dell'art. 27 comma 1° lett. e) punto 6 della LR 12/2005, non si qualificano come nuova costruzione ovvero come costruzione autonoma.

Per la loro altezza massima da misurarsi sulla linea o punto di colmo, pari a mt. 2,70, e comunque mai superiore in nessun punto a mt. 3,00 rispetto ai fondi contermini, possono essere costruiti, con parete cieca, sul confine a ridosso della recinzioni, costituendo essi stessi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 886 del Codice Civile, opera equiparata alle recinzioni.

Nondimeno, debbono rispettare sia la distanza minima dalle strade di cui al precedente all'art. 9.23 sia, se non in aderenza, una distanza minima dai fabbricati pari a mt. 3,00 da pareti anche non finestrate.

Devono risultare di aspetto decoroso e adottare un uso appropriato dei materiali di finitura esterni non è comunque ammesso l'utilizzo di onduline in materiali plastici e, con l'eccezione delle coperture, di lamiere a vista, i relativi progetti sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio

I fabbricati accessori non sono ammessi nelle aree soggette a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1° del D.Lgs. 42/2004, salvo l'ottenimento della relativa autorizzazione paesaggistica.

Ove non diversamente stabilito dai Piani Attuativi di cui all'art. 3, ovvero in sede di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 3.2. II, delle presenti norme si precisa che:

10.1- nelle zone residenziali le costruzioni accessorie sono computate nel calcolo della Sc e non possono superare il 20% della SIp del fabbricato principale.

Non sono computate nel calcolo della SIp nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- Sc max 1/10 dell'area di proprietà libera da edificazioni, con un massimo di mq. 20
- Dc 0,00 – 3,00

10.2- nelle zone agricole ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 l'edificazione delle costruzioni accessorie è ammessa anche da soggetti che non hanno la qualifica di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, alle seguenti condizioni:

a) nelle zone non classificate come rete ecologica provinciale del PTCP (piano territoriale di coordinamento provinciale) l'edificazione è consentita esclusivamente in funzione della coltivazione specializzata (frutteti, orti, coltivazioni specializzate) esistente o in progetto nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Sc max 1/10 dell'area del fondo, con un massimo di mq 40
- Dc 0,00 – 1,50

In caso di dismissione della cultura specializzata è prescritta la loro contestuale rimozione, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con firma autenticata prima del rilascio, ovvero del deposito, del relativo titolo abilitativo.

b) nelle zone agricole individuate "strategiche" ai sensi del PTCP, l'edificazione è parimenti consentita come al precedente punto a) nel rispetto delle medesime prescrizioni e dei seguenti parametri:

- Sc max 1/20 dell'area interessata dalla coltura specializzata, con un massimo di mq 20
- Dc 0,00 – 1,50

c) nelle zone boscate, le costruzioni accessorie non sono ammesse, salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica da parte degli organi preposti alla tutela del vincolo di cui all'art. 142 comma 1° lett.g) del D.lgs. 42/004, esclusivamente per il deposito degli attrezzi necessari per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e solo nel caso in cui la superficie fondiaria complessiva a bosco di pertinenza ammonti ad almeno mq 4.000 (calcolati anche su mappali non contigui).

- Sc max mq 20

- Dc 0,00 – 1,50

Ciascuna proprietà ha diritto ad una sola costruzione anche quando la superficie fondiaria sia multipla di mq 4.000, salvo che l'estensione dei boschi sia riferita a lotti separati (ciascuno di mq 4.000 minimo) posti ad una distanza maggiore di m 1000 di raggio misurato in orizzontale o di m 500 di dislivello del versante.

I manufatti dovranno ispirarsi alla migliore integrazione con l'ambiente, non è comunque ammesso l'utilizzo di onduline, materiali plastici e, con l'eccezione delle coperture, di lamiere a vista, i relativi progetti sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

11- ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Le attrezzature tecnologiche urbane non vengono computate né ai fini della determinazione della S.l.p., né ai fini della determinazione della S.c., non rispettano le distanze dai confini e dai fabbricati altrimenti derivanti dalle norme integrative del codice civile a condizione che la loro altezza rispetto al fondo confinante non superi in alcun punto ml. 3,00, inoltre sono ammesse all'interno delle fasce di rispetto, (stradali, dai corsi d'acqua di elettrodotti cimiteriali o di qualsiasi altra natura) purché compatibili con le finalità di tutela di dette fasce.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi previsti dall'art.28 della L.166/02 e s.m.i..

12- COSTRUZIONI DEMOLITE

In tutto il territorio comunale le costruzioni demolite da calamità naturali, potranno essere ricostruite solamente se riprodurranno con esattezza l'ingombro preesistente e la medesima destinazione d'uso.

Salvi i divieti e le limitazioni derivanti dai vincoli ambientali, paesistici, idrogeologici e geologici, nel caso di costruzioni esistenti in uno stato di rovina o di costruzione cadute per vetustà è possibile la loro ricostruzione, purché finalizzata all'esatto riproduzione della sagoma preesistente e la medesima destinazione d'uso, subordinatamente alla presentazione della seguente documentazione:

- a) ricognizione storica che consenta con documentazione fotografica la ricostruzione delle misure originale dei fabbricati;
- b) qualora non fosse possibile trovare la documentazione che consenta un'attendibile ricostruzione del fabbricato demolito, si potrà ricostruire sul sedime preesistente un piano più piano mansardato, con la possibilità di incremento della superficie coperta pari al 15% della stessa con un massimo di mq.15,00 solo ed unicamente per adeguamenti igienico sanitari e/o tecnologici;
- c) di norma i fabbricati ricostruiti dovranno adottare le tipologie (sia per forma che per materiali) dei fabbricati limitrofi e dovranno rispettare le distanze preesistenti e, comunque, non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

13 – SUPERFETAZIONI SOVRASTRUTTURE

Per superfetazione e sovrastruttura si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia o dal bene di rilevanza culturale, storica, urbanistica, paesistica, incongruente con le caratteristiche dei manufatti originari.

14. - EDIFICI E MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE

Sono gli edifici tutelati con specifico provvedimento ovvero ex lege, ai sensi di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004.

I beni sono cartografati nelle tavv. 2.1, 2.2 del Piano delle Regole come di seguito:

1 - Chiesa di S.Martino fascia di rispetto raggio ml. 100,00;

2 - Chiesa di S. Lorenzo fascia di rispetto raggio ml. 50,00;

ad ogni singolo beni monumentale è stata attribuita una fascia di rispetto di "non edificazione" ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Subordinatamente al parere vincolante della competente soprintendenza sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (ivi compresa la tinteggiatura), straordinaria e di restauro (lettere a, b e c dell'art. 27 della LR 12/2005).

Gli interventi di ristrutturazione di cui alla lettera d) dell'art. 27 della LR 12/2005, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente in quanto compatibili con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio a giudizio insindacabile della competente Soprintendenza.

15.- BENI DI RILEVANZA CULTURALE

Ove non vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004, ovvero ove non compresi nei Piani di Recupero vigenti o di nuova istituzione, le modalità di intervento dei beni di rilevanza culturale, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

15.1.- Architetture rurali – Insediamenti rurali

Anche se relativi a beni eventualmente non ricadenti nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, l'esecuzione di ogni intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione per Paesaggio di cui all'art. 81 della LR 12/2005.

Non sono ammessi gli interventi comunque classificabili ai sensi dell'art. 27 comma 1° della LR 12/2005 (ivi inclusi quelli ascrivibili alla manutenzione ordinaria) che a insindacabile parere della Commissione per il Paesaggio, alterino lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici;

In caso di intervento eccedente la manutenzione ordinaria è vietata la conservazione di tettoie e coperture in lastre traslucide ed è d'obbligo l'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni che contrastano con il carattere dell'edificio. L'autorizzazione alla tinteggiatura dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature;

E' fatto divieto di usare rivestimenti o rasature sulle murature in pietra a vista.

Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso quando incompatibile, a parere della Commissione per il Paesaggio, con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

15.2.- Affreschi

E' fatto divieto di eseguire qualsivoglia intervento o manomissione che pregiudichi la conservazione ovvero il recupero degli affreschi;

Ove la situazione di fatto comunque originata e/o l'esecuzione di interventi altrimenti consentiti, possano compromettere la conservazione e/o la visibilità degli affreschi, la loro rimozione provvisoria ovvero il loro trasferimento definitivo su altre parti dell'edificio interessato o presso altri fabbricati, deve essere compiutamente illustrato da relazione specialistica (da intendersi parte integrante e sostanziale del progetto) nonché eseguito da restauratore qualificato, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

15.3.- Beni etnografici

Anche se relativi a beni eventualmente non ricadenti nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, l'esecuzione di ogni intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione per Paesaggio di cui all'art. 81 della LR 12/2005.

In caso di intervento eccedente la manutenzione ordinaria è vietata la conservazione delle sovrastrutture che contrastano con il valore etnografico dei beni.

15.4.- Tutela archeologica

Nell'ambito del territorio comunale all'interno del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, qualora gli interventi edilizi di qualsiasi genere comportino scavo, è fatto obbligo procedere alla valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare anche nel caso di lavori privati.

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO

16 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per destinazioni d'uso si intende il complesso di usi o funzioni ammesse dal piano urbanistico.

Il P.d.R. definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone omogenee, individuandole per classi e categorie.

La classificazione delle attività economiche deve intendersi riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica per il censimento dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato (di cui all'allegato A al presente PdR).

In caso di attività non classificate si procede per associazione analogica.

16.1- Infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale

Infrastrutture pubbliche o di interesse generale utilizzate per il trasporto, la produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse sovracomunale.

Attrezzature d'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature o impianti per la pratica dello spettacolo sportivo, attrezzature o impianti per i mercati generali pubblici e relativi depositi, attrezzature o impianti destinati ai pubblici servizi per la protezione civile.

16.2- Opere di urbanizzazione

Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico utilizzate per trasporto, produzione e distribuzione di pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radio e telecomunicazioni) ed impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, di interesse comunale.

Attrezzature d'istruzione inferiore all'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie), attrezzature di interesse comunale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, cimiteriali e amministrative); parcheggi pubblici; spazi pubblici ed attrezzature a parco, per il gioco, per lo sport; infrastrutture pubbliche per la mobilità di interesse comunale.

16.3- Residenza

16.3.1- Negli ambiti destinati prevalentemente a funzioni residenziali e ad esse assimilabili e compatibili, sono esclusi, ancorché ascrivibili alle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale e alle opere di urbanizzazione, gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti ovvero di qualsivoglia attività non compatibile con il piano di zonizzazione acustica;

16.3.2- Negli stessi ambiti sono altresì escluse le sotto elencate destinazioni e/o attività, non eventualmente preesistenti l'adozione del presente Piano delle Regole:

- a) esercizi commerciali non classificabili quali esercizi di "vicinato";
- b) magazzini e depositi non pertinenti ad attività assimilabili o compatibili con la destinazione residenziale;
- c) magazzini e depositi pertinenti ad attività assimilabili o compatibili con la destinazione residenziale, in quantità superiore a quella indicata dalle singole norme di zona;
- d) attività artigianali e/o produttive definite insalubri ai sensi dell'art.216 del R.D. 27/07/35 n.1265, come integrato dal D.P.R. 05/09/94 e s.m.i., oppure attività soggette e/o classificate a rischio rilevante come stabilito D.lgs 334/99 e s.m.i.;
- e) attività o destinazioni d'uso agricole di qualsiasi genere.

16.4- Settore di attività primaria

16.4.1- Le funzioni ascrivibili al settore di attività primaria comprendono le sotto elencate attività, nonché le compatibili:

- Agricoltura e zootecnica, coltivazioni agricole, orticoltura e floricoltura; allevamento di animali,

servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnica (esclusi i servizi veterinari);

- Caccia e cattura di animali per ripopolamento di selvaggina (compresi i servizi connessi);
- Silvicultura ed utilizzazione di aree forestali e servizi connessi;
- Pesca, piscicoltura e servizi connessi

16.4.2- Negli ambiti destinati al settore di attività primaria sono esclusi:

- a) ancorché ascrivibili alle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale e alle opere di urbanizzazione altrimenti consentite, gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- b) la residenza eccedente le esigenze di conduzione del fondo o non altrimenti ammissibile ai sensi dell'art. 59 e seguenti della LR 12/2005 ovvero dal presente Piano delle Regole;
- c) le attività secondarie (artigianali o industriali)
- d) le attività terziarie (commerciali, direzionali e ricettive) non ascrivibili all'agriturismo;

16.5- Settore di attività secondaria

16.5.1- Le funzioni ascrivibili al settore dell'attività secondaria comprendono le sotto elencate attività, nonché le destinazioni ad esse complementari:

- Industria estrattiva;
- Attività manifatturiere (industriali e artigianali);
- Produzione e distribuzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;
- Industria delle costruzioni.

16.5.2- Negli ambiti destinati ad attività secondaria sono esclusi:

- a) ancorché ascrivibili alle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse generale e alle opere di urbanizzazione altrimenti consentite, gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- b) le residenze, anche in riferimento agli alloggi di custodia, se in misura superiore a quella stabilita dalle singole norme di zona;
- c) le attività o destinazioni d'uso agricole di qualsiasi genere;
- d) le attività di ristoro per comunità e di tipo alberghiero complementari all'attività secondaria (quali mense, ristoranti ecc. per i dipendenti) in misura superiore a quella stabilita dalle singole norme di zona;
- e) edifici per l'istruzione ed attività culturali e di svago non rientranti nelle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente previste negli ambiti soggetti a Piano Attutivo.

16.6- Settore di attività terziaria

16.6.1- Le funzioni ascrivibili al settore dell'attività secondaria comprendono le sotto elencate attività, nonché le destinazioni ad esse complementari:

- Commercio;
- Industria alberghiera;
- Trasporti, immagazzinaggio e comunicazioni;
- Attività direzionale.

16.6.2- Negli ambiti destinati ad attività terziaria sono esclusi:

- a) le residenze, anche in riferimento agli alloggi di custodia, se in misura superiore a quella stabilita dalle singole norme di zona;
- b) le attività commerciali/direzionali/terziarie anche complementari all'attività produttiva, se in misura superiore a quella stabilita dalle singole norme di zona;
- c) le attività artigianali e/o produttive definite insalubri ai sensi dell'art.216 del R.D. 27/07/35 n.1265, come integrato dal D.P.R. 05/09/94 e s.m.i., oppure attività soggette e/o classificate a rischio rilevante come stabilito Dlgs 334/99 e s.m.i.;
- d) le attività o destinazioni d'uso agricole di qualsiasi genere;

- e) le attività di ristoro per comunità e di tipo alberghiero complementari all'attività secondaria (quali mense, ristoranti ecc. per i dipendenti) in misura superiore a quella stabilita dalle singole norme di zona;
- f) edifici per l'istruzione ed attività culturali e di svago non ascrivibili alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente previste negli ambiti soggetti a Piano Attutivo.

16.7- Mutamenti delle destinazioni d'uso

16.7.1- Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i. costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale.

16.7.2- Al fine di favorirne il recupero ad uso residenziale, i fabbricati rurali esistenti all'interno degli ambiti residenziali (esclusi i fabbricati accessori e porzioni) sono considerati come "residenziali esistenti" ai soli fini del calcolo del contributo di concessione.

16.7.3 - Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie degli edifici quando questi:

- a) risultino incompatibili con le funzioni ammesse dalla zona omogenea interessata;
- b) determinino modifiche nel rapporto fra le funzioni principali (qualificanti) e le compatibili o complementari o accessorie, in percentuale superiore ai limiti eventualmente stabiliti dalle singole norme di zona;
- c) determinino un aumento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale rispetto alle indicazioni del Piano dei Servizi.
- d) risultino comunque ascrivibili alle variazioni essenziali di cui all'art. 54 comma lett. a) della LR 12/2005 E S.M.I..

TITOLO IV–ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 17 – AMBITI OMOGENEI

Il territorio comunale è suddiviso sulla base dei seguenti elementi:

- livello di urbanizzazione;
- caratteristiche di densità e di epoca di realizzazione del tessuto edilizio;
- prevalenti destinazioni funzionali;
- caratteristiche paesistiche, ambientali, economiche e sociali;

17.1- Ambiti del tessuto urbano consolidato:

- nuclei di antica formazione soggetti a vincolo ed a salvaguardia degli insediamenti storico -ambientali - A1
- ambiti residenziali dei nuclei montani interni al tessuto consolidato - A2
- ambiti residenziali di mantenimento - B1
- ambiti residenziali completamento - B2
- ambiti residenziali radi - B3
- ambiti residenziali nel verde - B4

17.2- Ambiti di trasformazione

- ambiti residenziali di trasformazione
- ambiti residenziali di con funzione turistico ricettivo di trasformazione

17.3- Ambiti del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico

- ambiti di naturalità (art. 17 del PTR) - G1
- ambiti boscati - E1
- ambiti agricoli di livello comunale di connessione - E2

17.4- Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico - AS

17.5- Rete della mobilità

17.6- Vincoli

18 – Applicazione della perequazione

L'applicazione della perequazione, così come previsto all'art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i., si applica nelle seguenti fattispecie:

1. ambiti di trasformazione;

18.1.-Ambiti di trasformazione – (perequazione circoscritta)

Negli ambiti di trasformazione è applicata la capacità insediativa così come definita dai rispettivi indici **Iz** (fabbricabilità zonale) di cui all'art. 9.5 del presente PdR, al netto delle aree di pertinenza di eventuali edifici preesistenti, calcolate ai sensi dell'art. 7.1 del presente PdR e indipendentemente dalla destinazione delle funzioni insediabili all'interno del piano attuativo.

19 – Applicazione dell'indice premiale

Gli incrementi edificatori applicabili anche ai piani attuativi o negoziati oltre che al tessuto consolidato, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che aumentino i contenuti qualitativi dell'edificazione ed in generale dell'intervento, secondo i parametri evidenziati nella sottostante tabella.

Descrizione intervento	Incremento premiale sulla Slp realizzabile
Nuovi edifici in classe energetica A	15%
Nuovi edifici in classe energetica B	8%
Ristrutturazione di volumi esistenti nella misura superiore al 40% del volume esistente con una attestazione di prestazione energetica di classe B	10%

20 – Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05 e s.m.i. è ammesso, in forza dell'art. 65bis della legge regionale di cui sopra, solo nelle zone per funzioni residenziali ad eccezione negli ambiti A1 e A2 quando il recupero non richieda modifiche di altezza di falda.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti negli edifici o parti di essi privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità degli stessi o ubicati al piano soprastante di opere di cui è stato ottenuto il condono edilizio e/o in sanatoria.

21– Sostenibilità del Piano

In linea con i principi enunciati nel Documento di Piano si elencano tutte le azioni da porre in atto negli interventi di trasformazione riferiti alle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni, in quest'ultimo caso ponderate per la singola tipologia di ristrutturazione, al fine di migliorare la qualità e sostenibilità dell'intervento:

a) Analisi del sito :

- mediante l'elaborazione dei dati riguardanti gli aspetti generali del sito quali:
- aria- clima- precipitazioni;
- acque superficiali e sotterranee;
- suolo e sottosuolo;
- ambiente naturale e paesaggio;
- monitoraggio della radiazione solare nei diversi mesi dell'anno al fine della illuminazione naturale e per l'alimentazione di tutti gli accorgimenti per l'installazione di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica e calore, della loro quantità potenzialità;
- monitoraggio delle ombreggiature portate da ostruzioni, strutture o vegetazioni esistenti o in progetto nel sito ed adiacenze;
- accorgimenti per evitare il surriscaldamento estivo;
- analisi della disponibilità e della intensità di energia idraulica, geotermica, eolica, da biomassa ecc.;
- analisi del livello di rumore per garantire livelli al di sotto della soglia predefinita nel sito.

B) Uso del suolo e qualità dell'ambiente esterno:

- garantire le condizioni di benessere percettivo agli spazi esterni riducendo l'inquinamento luminoso verso la volta celeste e riducendo i consumi energetici;
- lo spazio verde è parte integrante di ogni progetto edilizio e pertanto deve essere finalizzato e realizzato al fine di produrre un verde urbano di qualità, conservando il patrimonio arboreo di pregio per migliorare la qualità ambientale;
- le superfici interessate dall'intervento edilizio devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a garantire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche, pertanto si dovranno trovare soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, favorendo la presenza di superfici a verde per limitare l'impatto ambientale.

C) Uso razionale delle risorse idriche :

- ❖ ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon);
- ❖ la riduzione dei consumi di acqua potabile mediante:
 - a) nuovi edifici: per funzioni resid./comm./produttivo (esclusi i processi di produzione) - riduzione del 30%
per funzioni sportive/terziario - riduzione del 40%.
 - b) edifici esistenti: per funzioni resid./comm./produttivo* - riduzione del 20%
per funzioni sportive/terziario - riduzione del 30%.
- ❖ recupero attraverso sistemi di captazione filtro e accumulo l'acqua meteorica proveniente dalle coperture l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno ed all'esterno dell'organismo edilizio;

D) Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche:

- sfruttamento dell'inerzia termica per un miglior confort termico nel periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria mediante lo sfruttamento della massa delle pareti interne ed esterne;
- le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi che consentano l'oscuramento (schermature fisse o mobili), inoltre le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate;
- migliorare negli spazi esterni la mitigazione dei flussi d'aria sia nella stagione invernale che in quella estiva mediante barriere naturali e/o artificiali;
- per gli edifici di nuova costruzione in ambito di espansione territoriale devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui o confinanti tale da garantire nella peggiore delle condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale con più di quattro unità abitative ed altresì negli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici a destinazione commerciale e direzionale, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano la regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art. 22 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

22.1 – Nuclei di antica formazione soggetto a vincolo e a salvaguardia degli insediamenti storico – ambientali - A1.

Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori architettonici e ambientali.

Le trasformazioni d'uso consentite saranno quelle utili a ricondurre l'utilizzo dell'edificio o degli edifici alle funzioni ammesse in detta zona, così come riportate nell' allegato B al Piano delle Regole..

Le aree e gli edifici delimitati come ambito consolidato di antica formazione, sono definite quali aree di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78 e s.m.i..

La pianificazione attuativa mediante: P.R.(piani di recupero), ove prevista, dovrà riguardare ambiti estesi ad un intero edificio o isolato.

Il suddetto piano attuativo dovrà:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e la destinazione d'uso degli edifici;
- definire le aree per servizi urbanistici ed edilizi.

Tali interventi dovranno specificare le operazioni di restauro, di risanamento, oppure di ristrutturazione, necessarie per garantire il miglioramento dello stato attuale degli edifici, la conservazione dei valori ambientali.

Sono comunque ammesse, a semplice titolo abilitativo, senza preventivo P.A., le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione conservativa così come definite dall'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i..

Qualunque intervento edilizio entro quest'ambito omogenea dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali dei colori e delle finiture trasmesse dalla tradizione locale.

Nel caso di demolizione e, dove né risulti prevista la ricostruzione, questa dovrà avvenire nel rispetto della volumetrie preesistente alla demolizione (escludendo le superfetazioni di qualsiasi tipo).

Per le categorie d'intervento sui singoli edifici si rimanda alla tav. PdR4cs facente parte integrante delle presenti norme ed alle definizioni dei singoli interventi come in seguito specificati, tale specifica normativa è relativa al centro di Burano.

Sono vietate le insegne luminose a luce diretta (illuminazione interna), sono ammesse solo insegne ad illuminazione a luce indiretta (punto luce distante).

Per le opere di restauro e risanamento di edifici soggetti a vincoli di tipo ambientale ed artistico sono ammesse deroghe ai requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento Comunale d'Igiene per i locali destinati ad alloggio, fatto salvo, comunque, quanto precisato nell'art. 3.1.13 dello stesso Regolamento sui requisiti minimi obbligatori per l'abitabilità degli alloggi.

Per la definizione dei gradi d'intervento si vedano le norme di settore relative all'ambito in trattazione, parte integranti del Piano delle Regole.

22.2 – Ambiti residenziali dei nuclei montani interni al tessuto consolidato - A2.

Comprendono parti dei nuclei montani interni al tessuto consolidato, su versanti a connotazione prevalentemente boschiva, caratterizzato da insediamenti di antica origine agreste (maggenghi, case sparse) oggi prevalentemente adibiti a dimore stagionali, tanto per brevi soggiorni estivi, quanto per la diffusa attività agrosilvana di livello familiare.

E' un patrimonio edilizio, inserito nell'ambiente e radicato nella cultura locale che merita di essere salvaguardato e prudentemente incentivato anche quale presidio al mantenimento e alla valorizzazione della zona montana; in particolare dei maggenghi, altrimenti inesorabilmente erosi dalla vegetazione spontanea e più in generale delle attività agro-silvo-pastorali, nonché delle potenziali risorse per attività turistiche sostenibili: quali l'escursionismo e l'agriturismo.

Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori architettonici e ambientali.

Le trasformazioni d'uso consentite saranno quelle utili a ricondurre l'utilizzo dell'edificio o degli edifici alle funzioni ammesse in detta zona, così come riportate nell'art. 16 delle presenti N.T.A..

Le aree e gli edifici delimitati come ambito consolidato A2, sono definite quali aree di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78 e s.m.i..

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Residenza e funzioni ad essa compatibili.
- If	Esistente.
- Rcf /Rpf	Esistente.
- Hmax	Esistente.
- Df	Esistente.
- Dc	Esistente.
Prescrizioni particolari	<p><i>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT che non abbiano ulteriori possibilità edificatorie, sono consentiti ampliamenti Una-Tantum, in deroga allo If, per non più del 20% della Slp esistente, con un massimo di mq 15,00.</i></p> <p><i>Nel caso di parziale demolizione di edifici esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle volumetrie e della sagoma preesistente, al netto delle eventuali superfetazioni di qualsiasi tipo.</i></p> <p><i>Il livello di intervento ammesso con titolo abilitativo semplice non potrà comportare la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al sedime, alla forma ed alle dimensioni del fabbricato esistente. Sono ammesse modifiche planivolumetriche dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, purché effettuate secondo i criteri indicati dalle presenti norme e purché contenute nei limiti del 10%.</i></p> <p><i>All'interno del perimetro dell'ambito A2 si esclude la costruzione di edifici accessori e di box a carattere precario di cui all'Art.10 del PdR, mentre è consentita la realizzazione di locali di pertinenza solo se completamente interrati ed integrati con il corpo di fabbrica principale.</i></p> <p><i>E' consentita la demolizione e ricostruzione di edifici accessori adibiti a box, legnaia e deposito per attrezzi che risultino quali elementi chiaramente in contrasto con il contesto e di pertinenza di un edificio esistente. In tal caso si</i></p>

<p>Rifugio Dalco</p>	<p><i>dovrà realizzare la corrispondente superficie con soluzione parzialmente interrata nel pendio o integrata con il corpo principale.</i></p> <p><i>Nel caso di edifici accessori posti in posizione isolata in mezzo al lotto, che costituiscono un elemento chiaramente in contrasto con il contesto edificato, è fatto obbligo di demolire le volumetrie esistenti, ed è consentita la ricostruzione della slp corrispondente, anche con un nuovo uso purché compatibile con quelli ammessi in ampliamento ad un edificio esistente, posto anche su altro lotto, a condizione che siano rispettati i criteri indicati dalle presenti norme.</i></p> <p><i>Gli spazi scoperti esistenti all'interno dell'ambito A2, sono soggetti al mantenimento nel loro stato di fatto, quale elemento connotativo "spazio aperto" ed elemento di connessione/buffer fra l'ambito antropizzato e l'ambito boscato/agricolo di connessione di rilevanza ambientale.</i></p> <p><i>Gli interventi edilizi si intendono subordinati a verifica di compatibilità idro-geologica e ad autorizzazione per lo smaltimento delle acque bianche e nere.</i></p> <p><i>Nella tav. 2.2 del PdR viene perimetrata e asteriscata (*) l'area ed i volumi costituenti il Rifugio Escursionistico Dalco - curif 2089 - per tale sub-ambito è ammessa la deroga alle norme dell'ambito A2 solo ed unicamente per adeguare la struttura ai dettami contenuti nel Regolamento Regionale n.5 del 15/02/2010 e s.m.i.</i></p>
-----------------------------	--

22.3 – Ambiti residenziali di mantenimento - B1

Comprende, le parti di territorio dei nuclei di mezza costa in cui è ancora leggibile l'impianto originario ma, che i volumi hanno subito interventi di modificazione e/o di trasformazione ed in alcuni casi con la perdita degli elementi tipologici della loro origine.

Negli ambiti in questione sono presenti opere di urbanizzazione primaria sufficienti a soddisfare i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 31 della LUN 1150/42 e all'art. 36 comma 2 della LR 12/2005.

Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i., sono subordinati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Residenziale e funzioni ad essa compatibili
- If	Esistente
- Rcf /Rpf	Esistente
- Hmax /Hf	Esistente (ai fini del recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della LR 12/2005 incrementabile di max mt. 1,50)
- Df	Esistente (ai fini del recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della LR 12/2005, non inferiori alle distanze dai fabbricati ovvero dalle vedute preesistenti) mt. 6,00 da pareti finestrate mt. 3,00 da pareti non finestrate (ampliamenti)
- Dc	Esistente
Prescrizioni particolari	<p>Per ogni tipo di intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria è fatto obbligo eliminare gli elementi in contrasto con le distanze minime dai fabbricati e delle vedute stabilite dal codice civile, ovvero antigenici ai sensi del regolamento di igiene.</p> <p>Nel caso di parziale demolizione, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della volumetrie e della sagoma preesistente al netto delle eventuali superfetazioni di qualsiasi tipo. Nel caso di demolizione totale dell'edificio, lo stesso potrà essere integralmente ricostruito prevedendo con il conseguente adeguamento della sagoma, l'eliminazione di eventuali situazione di pericolo per la viabilità risultanti da relazione di sopralluogo degli uffici di polizia locale e/o tecnico. Subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato, e al miglioramento della classe energetica dell'edificio, per gli edifici esistenti alla data di (adozione del P.G.T., sono consentiti ampliamenti, per una sola volta, per non più del 30% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq., per ciascuna unità immobiliare. Tale ampliamento potrà essere realizzato in elevato nell'ambito della superficie coperta dell'edificio oppure in ampliamento planimetrico e comunque nel rispetto degli altri parametri di zona. La presente norma si applica per gli edifici che non abbiano già utilizzato analoga norma prevista dai precedenti strumenti urbanistici e in alternativa al recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. n° 12/2005 nonché all'applicazione dell'indice premiale (art. 19 del PdR). Per quanto attiene le norme per la tutela archeologica relative ai nuclei di antica formazione si rinvia all'art. 15.4 del presente PdR.</p>

22.4 – Ambiti residenziali di completamento - B2

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con residua porosità edificatoria che non presentano interesse artistico o di particolare pregio ambientale, con caratteristiche di buona conservazione generale.

Negli ambiti in questione sono presenti opere di urbanizzazione primaria di norma sufficienti a soddisfare i presupposti per il rilascio del permesso costruire ai sensi dell'art. 31 della LUN 1150/42.

Nel caso l'intervento proposto ne necessiti ai sensi all'art. 36 della LR 12/2005, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria sarà posto a carico del richiedente e in tal senso oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato

Intervento ammesso a semplice titolo abilitativo.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Residenziale
- If	0,40 mq/mq (1,20 mc/mq)
- Rcf /Rpf	30%
- Hmax	mt. 7,50
- Hf	mt. 7,50 (ai fini del recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della LR 12/2005 incrementabile di max mt. 1,50)
- Df	mt. 10,00 da pareti finestrate – mt. 5,00 fra pareti non finestrate
- Dc	mt. 5,00 (per interventi di recupero dei sottotetti: non inferiori alle distanze dai confini preesistenti)
Prescrizioni particolari	<p><i>Nel caso di parziale demolizione di edifici esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della volumetrie e della sagoma preesistente al netto delle eventuali superfetazioni di qualsiasi tipo.</i></p> <p><i>Nel caso di demolizione totale dell'edificio, lo stesso potrà essere integralmente ricostruito previa approvazione da parte dell'amministrazione di apposita proposta di convenzione nella quale, con conseguente adeguamento della sagoma, si preveda:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'eliminazione di elementi eventualmente in contrasto con le norme del codice civile, ovvero antigienici ai sensi del regolamento locale di igiene,</i> - <i>l'eliminazione di eventuali situazione di pericolo per la viabilità risultanti da relazione di sopralluogo degli uffici di polizia locale e/o tecnico.</i> <p><i>Subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato, e al miglioramento della classe energetica dell'edificio, per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra e che non abbiano ulteriori possibilità edificatorie, sono consentiti ampliamenti, per una sola volta, per non più del 20% della Slp esistente, con un massimo di 30 mq., per ciascuna unità immobiliare in deroga all'indice If di zona. Tale ampliamento potrà essere realizzato in elevato nell'ambito della superficie coperta dell'edificio oppure in ampliamento planimetrico e comunque nel rispetto degli altri parametri di zona. La presente norma si applica per gli edifici che non abbiano già utilizzato analoga norma prevista dai precedenti strumenti urbanistici e in alternativa al recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. n° 12/2005 nonché all'applicazione dell'indice premiale.</i></p>

22.5 – Ambiti residenziali radi - B3

Trattasi di ambiti di recente edificazione di cui è presente una residua porosità, che non presentano interesse artistico o di particolare pregio ambientale, con caratteristiche di buona conservazione generale.

Negli ambiti in questione sono presenti opere di urbanizzazione primaria di norma sufficienti a soddisfare i presupposti per il rilascio del permesso costruire ai sensi dell'art. 31 della LUN 1150/42.

Nel caso l'intervento proposto ne necessiti ai sensi all'art. 36 della LR 12/2005, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria sarà posto a carico del richiedente e in tal senso oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato

Intervento ammesso a semplice titolo abilitativo.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Residenziale
- If	0,26 mq/mq (0,80 mc/mq)
- Rcf /Rpf	30%
- Hmax	mt. 7,50 (ai fini del recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della LR 12/2005 incrementabile di max mt. 1,50)
- Hf	mt. 7,50
- Df	Pari all'altezza del fronte Hf dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00 da pareti finestrate – mt. 5,00 fra pareti non finestrate
- Dc	mt. 5,00 (per interventi di recupero dei sottotetti: non inferiori alle distanze dai confini preesistenti)
Prescrizioni particolari	<p>Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione sono obbligatoriamente soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato e subordinati al parere della Commissione per il Paesaggio.</p> <p>Nel caso di parziale demolizione di edifici esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della volumetrie e della sagoma preesistente al netto delle eventuali superfetazioni di qualsiasi tipo.</p> <p>Nel caso di demolizione totale dell'edificio, lo stesso potrà essere integralmente ricostruito previa approvazione da parte dell'amministrazione di apposita proposta di convenzione nella quale, con conseguente adeguamento della sagoma, si preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'eliminazione di elementi eventualmente in contrasto con le norme del codice civile, ovvero antigienici ai sensi del regolamento locale di igiene, - l'eliminazione di eventuali situazione di pericolo per la viabilità risultanti da relazione di sopralluogo degli uffici di polizia locale e/o tecnico. <p>La relazione di verifica di compatibilità ambientale dell'intervento, da prodursi a corredo del progetto, dovrà in questi ambiti evidenziare:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la salvaguardia dei con visivi percettivi degli ambiti aventi prevalente caratteristiche ambientali (di fondovalle e/o volumi edilizi esistenti aventi pregio storico/artistico o comunque con tutti gli ambiti che il presente Piano delle Regole assoggetta a tutela); b) l'unitarietà dei progetti edilizi sia dal punto di vista tipologico che formale. <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T, di cui è provata la saturazione del lotto ai fini edificatori con l'indice previsto nell'ambito sono consentiti gli interventi previsto dall'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i. di cui alle lettere a), b) c) e d) in quest'ultimo caso è ammesso l'ampliamento, per una sola volta, per non più del 30% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq., per ciascuna unità immobiliare. al fine del miglioramento energetico dell'edificio tale da essere portato in classe B. Tale ampliamento potrà essere realizzato in elevato nell'ambito della superficie coperta dell'edificio oppure in ampliamento planimetrico e comunque nel rispetto degli altri parametri di zona. La presente norma si applica per gli edifici che non abbiano già utilizzato analoga norma prevista dai precedenti strumenti urbanistici e in alternativa al recupero abitativo</p>

	<p><i>dei sottotetti di cui alla L.R. n° 12/2005 nonché all'applicazione dell'indice premiale (art. 19 del PdR). Per quanto attiene le norme per la tutela archeologica relative ai nuclei di antica formazione si rinvia all'art. 15.4 del presente PdR.</i></p>
--	---

22.6 – Ambiti residenziali nel verde - B4

Sono ambiti parzialmente edificati, non escludendo anche parte di zone non edificate in cui le stesse sono oggetto di una visione unitaria ed omogenea dell'assetto morfologico della zona, in cui il verde di pertinenza costituisce elemento di tutela e di salvaguardia dell'assetto territoriale nonché elemento di separazione visiva con gli ambiti di diversa intensità edificatoria.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Residenziale
- If	Esistente (<i>salvo gli ampliamenti di cui alle prescrizioni particolari</i>)
- Rcf /Rpf	Esistente (<i>e in caso di ampliamenti comunque non superiore al 30% complessivo</i>)
- Hmax	Esistente
- Hf	Esistente (<i>ai fini del recupero dei sottotetti di cui all'art. 64 della LR 12/2005 incrementabile del 10% max dell'altezza preesistente</i>)
- Df	mt. 10,00 da pareti finestrate – mt. 5,00 fra pareti non finestrate
- Dc	mt. 5,00 (<i>per interventi di recupero dei sottotetti: non inferiori alle distanze dai confini preesistenti</i>)
Prescrizioni particolari	<p><i>Le superfici interstiziali di verde privato costituiscono un elemento di pregio nel quadro complessivo del paesaggio urbano.</i></p> <p><i>Le suddette superfici dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree a cortile con una pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.</i></p> <p><i>E' ammessa la costruzione di piccole costruzioni pertinenziali al fabbricato principale per ricovero attrezzi da giardino aventi una superficie coperta non superiore a mq. 12,00 ed una altezza massima di ml. 2,40.</i></p> <p><i>E' possibile la realizzazione di orti urbani.</i></p> <p><i>Nel caso di parziale demolizione di edifici esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della volumetrie e della sagoma preesistente al netto delle eventuali superfetazioni di qualsiasi tipo.</i></p> <p><i>Nel caso di demolizione totale dell'edificio, lo stesso potrà essere integralmente ricostruito previa approvazione da parte dell'amministrazione di apposita proposta di convenzione nella quale, con conseguente adeguamento della sagoma, si preveda:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- l'eliminazione di elementi eventualmente in contrasto con le norme del codice civile, ovvero antigienici ai sensi del regolamento locale di igiene,</i> <i>- l'eliminazione di eventuali situazione di pericolo per la viabilità risultanti da relazione di sopralluogo degli uffici di polizia locale e/o tecnico.</i> <p><i>Subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato, e al miglioramento della classe energetica dell'edificio, per gli edifici esistenti alla data del 28.04.1988 (adozione del precedente P.R.G.), che non abbiano più di 3 piani abitabili fuori terra e che non abbiano ulteriori possibilità edificatorie, sono consentiti ampliamenti, per una sola volta, per non più del:</i></p> <p><i><u>a) 30% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq., per ciascuna unità immobiliare in deroga all'indice If di zona, i volumi posti ad una quota sul livello del mare non superiore 600 m;</u></i></p> <p><i><u>b) 20% della SIp esistente, con un massimo di 30 mq., per ciascuna unità immobiliare in deroga all'indice If di zona, i volumi posti ad una quota sul livello del mare superiore 600 m.</u></i></p> <p><i>Tale ampliamento potrà essere realizzato in elevato nell'ambito della superficie coperta dell'edificio oppure in ampliamento planimetrico e comunque nel</i></p>

	<p><i>rispetto degli altri parametri di zona. La presente norma si applica per gli edifici che non abbiano già utilizzato analoga norma prevista dai precedenti strumenti urbanistici e in alternativa al recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. n° 12/2005 nonché all'applicazione dell'indice premiale.</i></p>
--	---

23 – Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua le parti di territorio comunale soggette a trasformazione suddividendole in:

- *AT - ambiti di trasformazione per funzioni residenziali;*
- *ATR - ambiti di trasformazione per funzioni turistico-ricettive.*

Le modalità di attuazione del singolo ambito sono riportate all'interno del Documento di Piano che per comodità vengono di seguito elencate.

23.1 – Ambito di trasformazione - AT1

Destinazioni d'uso:	Residenza.
- Iz	Mq. 0,20/mq. (0,6 mc/mq) pari complessivamente sull'intero ambito ad una Slp di mq. 1.059,00, così suddivisi per singolo sub-ambito: sub1 mq. 424,00 - sub. 2 mq. 307,00 - sub. 3 mq. 328,00
- Rcz	25%
- Rpz	45%
- Hmax	ml. 7.50
- Hf	ml. 7.50
Prescrizioni particolari	<p><i>Strumento di attuazione: piano attuativo comunale di iniziativa privata o permesso di costruire convenzionato – perequazione circoscritta - (art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.), è ammessa la commerciabilità della SLP altrimenti non localizzabile all'interno dell'ambito di trasformazione.</i></p> <p><i>La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione.</i></p> <p><i>Stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica media, ogni scelta progettuale ivi incluse le mitigazioni sarà motivata in sede di relazione ambientale da allegarsi alla proposta di Piano Attuativo.</i></p> <p><i>La progettazione del piano attuativo deve dimostrarsi coerente con gli indirizzi di Sostenibilità del Piano, mutuati dal DdP, dal Rapporto Ambientale, oltre che rispondente alle norme del regolamento edilizio RE.</i></p> <p><i>La quantità minima di aree per servizi da cedere all'interno o all'esterno (anche mediante monetizzazione) non può essere inferiore a mq. 828,00 (vedi piano dei servizi) da suddividersi per singolo sub. ambito come segue:</i></p> <p><i>1) sub. 1 mq. 331,00; 2) sub. 2 mq. 240,00; 3) sub. 3 mq. 257.</i></p>

23.2 – Ambito di trasformazione - AT2

Destinazioni d'uso:	Residenziale
- Iz	Predefinito corrispondente a mq 1260,00 di SIp max pari a mc. 3780,00 (compresa volumetria esistente)
- Rcz	25%
- Rpz	35%
- Hmax	ml. 7,50
- Df	Esistente per i volumi esterni all'ambito di riqualificazione e comunque a non meno di mt. 10,00 da pareti finestrate – mt. 5,00 fra pareti non finestrate
- Hf	ml. 7,50
- Dc	mt. 5,00
Prescrizioni particolari	<p><i>Strumento di attuazione: piano attuativo che mediante il permesso di costruire convenzionato, di iniziativa privata – perequazione circoscritta - (art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.), è ammessa la commerciabilità della SLP altrimenti non localizzabile all'interno dell'ambito di trasformazione.</i></p> <p><i>La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione.</i></p> <p><i>La sacca di edificazione dovrà trovare locazione all'interno delle aree già edificate, inglobando le volumetrie esistente, mediante una progettazione di riqualificazione urbanistica, creando un nucleo edilizio compatto tipico della tradizione locale.</i></p> <p><i>Stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica media, ogni scelta progettuale ivi incluse le mitigazioni sarà motivata in sede di relazione ambientale da allegarsi in sede di proposta di attuazione dell'ambito.</i></p> <p><i>La progettazione del piano attuativo deve dimostrarsi coerente con gli indirizzi di Sostenibilità del Piano, mutuati dal DdP, dal Rapporto Ambientale, oltre che rispondente alle norme del regolamento edilizio RE.</i></p> <p><i>La quantità minima di aree per servizi da cedere all'interno o all'esterno (anche mediante monetizzazione) non può essere inferiore a mq. 1000,08 (vedi piano dei servizi).</i></p> <p><i>Obbligo di creare una fascia a verde con una profondità di almeno ml. 10,00 lungo i lati ovest e nord dell'ambito, questi confinanti con gli spazi aperti di rilevanza naturalistica.</i></p>

23.3 – Ambito di trasformazione - ATR1

Destinazioni d'uso:	Turistico ricettivo all'aria aperta nel rispetto della legge regionale n.15/2007 e s.m.i. Sono ammessi la realizzazione di alloggi per il personale di servizio, direttore/proprietario, integrati progettualmente nei fabbricati destinati a strutture di servizio e attrezzature ricomprese all'interno della Slp max realizzabile.
- Iz	Mq. 0,10/mq. complessivamente sull'intero ambito slp mq. 924,00
- Rcz	20%
- Rpz	35%
- Hmax	ml. 6,00 (massimo due piani fuori terra)
- Hf	ml. 6.00
Prescrizioni particolari	<p><i>Strumento di attuazione: piano attuativo comunale o di iniziativa privata-perequazione circoscritta - (art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.), è ammessa la commerciabilità della SLP altrimenti non localizzabile all'interno dell'ambito di trasformazione.</i></p> <p><i>La negoziazione tra le parti potrà prevedere precisazioni sia dei contenuti che eventuali determinazioni sulla realizzazione di opere pubbliche, in altre parti del territorio comunale, queste previste all'interno del rispettivo piano dei servizi, anche nella forma della compensazione.</i></p> <p><i>Stante la collocazione del comparto in ambito con sensibilità paesistica media, ogni scelta progettuale ivi incluse le mitigazioni sarà motivata in sede di relazione ambientale da allegarsi alla proposta di Piano Attutivo.</i></p> <p><i>Le previste volumetrie da realizzarsi a supporto delle strutture ricettive all'aria aperta vengano realizzate nei punti morfologicamente meno esposti in "affaccio" lungo il versante, nonché adeguatamente schermate tramite l'impiego di specie arboree autoctone dei luoghi.</i></p> <p><i>Si dovrà porre la massima attenzione all'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei volumi, materiali, colori, sistemazioni esterne) per mitigare l'impatto sul versante obbligo di creare una fascia a verde (elementi arborei ed arbustivi autoctoni) con una profondità di almeno ml. 10,00 lungo i lati confinanti con gli spazi aperti di rilevanza naturalistica.</i></p> <p><i>In sede progettuale si dovrà perseguire la finalità di conservare gli individui arborei di significativo pregio naturalistico e/o dimensionale.</i></p> <p><i>Eventuali recinzioni a delimitazione del comparto ricettivo vengano realizzate con l'uso di tipologie e modalità costruttive idonee al transito della piccola fauna.</i></p> <p><i>La progettazione del piano attuativo deve dimostrarsi coerente con gli indirizzi di Sostenibilità del Piano, mutuati dal DdP, dal Rapporto Ambientale, oltre che rispondente alle norme del regolamento edilizio RE.</i></p> <p><i>La quantità minima di aree per servizi da cedere all'interno o all'esterno (anche mediante monetizzazione) non può essere inferiore a mq. 924,00.</i></p> <p><i>Nella proposta progettuale si dovrà porre la massima attenzione ad una approfondita valutazione circa la capacità delle reti tecnologiche urbane (acquedotto, fognatura) di essere in grado di assorbire l'aumento del carico insediativo.</i></p> <p><i>Il peso insediativo massimo è pari a:</i></p> <p><i>a) 4 ab/piazzola per turisti con mezzi propri;</i></p> <p><i>b) 4 ab/piazzola per bungalows turisti senza mezzi propri.</i></p> <p><i>Parcheggi pertinenziali: 1 posto auto/piazzola o bungalow.</i></p> <p><i>La superficie massima abitabile per bungalows non potrà essere superiore a mq. 30,00.</i></p>

Art. 24 - AMBITI DEL SISTEMA PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

Il Piano delle Regole definisce l'organizzazione del sistema paesistico - ambientale, attuando un approfondimento nonché l'articolazione della cornice di indirizzo e l'organizzazione dei sistemi paesistico ambientali individuati nella tav. 2 del Documento di Piano oltre a riferirsi alla tav. 4.3 della sensibilità paesistica anch'essa ricompresa fra le analisi contenute nel Documento di Piano.

Quanto rappresentato nelle tavole delle azioni di piano definiscono il sistema delle componenti paesistico ambientali caratterizzanti il territorio montemezzino.

Il sistema paesistico ambientale vuole essere da supporto alla definizione della rete ecologica comunale avente la sua peculiarità nell'ambito definito " ambiti agricoli di livello comunale di connessione - che ricalcano gli ambiti ricompresi nella rete ecologica provinciale così come definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

24.1 – Ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR) - G1.

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati.

Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi sono di norma vie, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati, fatto salvo quanto dispone il piano della viabilità agro-silvo-pastorale (VASP).

Nell'ambito in trattazione sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/05 e sm.i., nonché l'ampliamento dei volumi esistenti e dove puntualmente identificato dal PdR la nuova edificazione;

opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

Gli interventi consentiti sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo nonché con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, a tal fine i le proposte progettuali dovranno far riferimento, per quanto applicabili, a:

Indirizzi di tutela, contenuti del Piano Paesistico Regionale (PPR);

Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;

Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;

Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;

Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.

Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000, inoltre si prescrive che le specie arboree ed arbustive devono essere scelte all'interno dell'allegato al PTCP ai sensi dell'art. 32 della norma del medesimo strumento pianificatorio di livello provinciale.

Tutela e valorizzazione del paesaggio tipico dello scenario lacuale.

Rientra nella "connotazione" di ambito di naturalità, anche la parte del paesaggio che ha "affaccio" sul lago, al fine di salvaguardare e valorizzare tale aspetto paesistico, elemento caratterizzante e distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, segnando profondamente a livello morfologico la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità.

Ai fini della tutela del paesaggio assume specifica rilevanza la salvaguardia dello scenario lacuale nonché la percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio dello specchio lacustre pertanto anche si evidenziano le azioni atte alla salvaguardia dei versanti con affaccio a lago quali:

- salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;
- valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti;
- tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente;

Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.

24.2 – Ambiti di valore naturalistico/ambientale soggetti a tutela e salvaguardia - G2.

Perseguendo la salvaguardia del quadro paesaggistico e naturale del territorio comunale, ammettendo l'attività agricola finalizzata al mantenimento, potenziamento delle colture, a fini agro-forestale, nonché la riqualificazione della sentieristica esistente.

Nell'ambito in trattazione è vietato la realizzazione di nuove strutture agricole e/o di nuove costruzioni in genere fatta eccezione per gli ambiti A2 ed E3 in cui vige la normativa specifica dell'ambito.

E' fatto obbligo della preservazione degli ambiti boscati E1 ed agricoli di connessione E2, così come individuati nelle tavole del Piano delle Regole, per gli ambiti boscati saranno ammessi solo gli interventi previsti nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) in assenza di tale strumentazione ogni intervento di carattere agro-forestale è soggetto al preventivo nullaosta da parte del Servizio Agricoltura della Provincia di Como.

Gli ambiti boscati e gli ambiti agricoli di connessione (spazi aperti) caratterizzano il quadro paesaggistico dei versanti che si affacciano sul Lago di Como.

I volumi edilizi esistenti fatta eccezione per quelli in ambito A2 ed E3, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come definiti dalla L.R. 12/05 e s.m.i. art. 27 limitatamente alle lettere a),b),c), con il divieto del mutamento d'uso.

I volumi edilizi esistenti già destinati ad abitazioni saltuarie (baite) è ammesso il mutamento d'uso per la trasformazione degli stessi in rifugi alpini e per funzioni agrituristiche stagionali.

Gli interventi consentiti sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo, a tal fine i le proposte progettuali dovranno far riferimento, per quanto applicabili, a:

- ✓ Indirizzi di tutela, contenuti del Piano Paesistico Regionale (PPR);
- ✓ Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- ✓ Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- ✓ Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi , approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- ✓ Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.
- ✓ Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

24.3 – Ambiti boscati - E1.

L'ambito comprende la parte di territorio comunale boscato in cui è da privilegiare la salvaguardia del sistema "bosco", della tutela dei versanti, ciò al fine della preservazione della biodiversità e della naturalità dei luoghi.

La trasformazione dell'assetto del bosco è vietata se non specificatamente finalizzata alla conduzione agricola e qualora ciò sia ammesso del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

In assenza della vigenza del P.I.F. è vietata la trasformazione delle aree boscate così come individuate nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, fatta eccezione per la trasformazione dell'ambito boscato solo ed unicamente per interventi di miglioramento dell'assetto idro-geologico e per opere di difesa del suolo.

Successivamente all'approvazione del perimetro degli ambiti boscati così definiti dal P.I.F. di cui all'art. 8 delle L.R.27/2004 e s.m.i., la disciplina degli interventi dovrà essere conforme ai dettami del piano di settore forestale.

In attesa dell'approvazione del P.I.F. il Comune può redigere un proprio piano di settore boschivo nei modi previsti dall'art. 14 comma 3 del vigente PTCP della Provincia di Como.

L'ambito presenta connotazioni di elevata naturalità e peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, pertanto deve essere tutelato il mantenimento dei singoli elementi e del contesto composto da bosco, maggenghi , alpeggi, insediamenti antropici e spazi aperti.

Non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e/o straordinaria e il restauro conservativo così come definiti dall'art. 27 lett. a), b) e c) della LR 12/2005 e s.m.i. e comunque con l'obbligo dell'uso di materiali legati alla tradizione rurale locale.

Nell'ambito boscato sono vietate le recinzioni ad eccezione, delle staccionate in legno e di quelle in rete con paletti, queste ultime esclusivamente per dimostrate esigenze connesse all'attività agricola e comunque senza la creazione di murature o altre opere a carattere permanente.

E' fatto divieto delle realizzazioni di nuovi percorsi viari per il raggiungimento delle costruzioni esistenti quanto tali interventi comportino la necessità di disboscamento e/o non compresi all'interno della piano di Viabilità Agricola Forestale (VASP).

24.4 – Ambiti agricoli di livello comunale di connessione- E2.

Gli ambiti agricoli sono parte integrante del paesaggio agrario qualificandosi come una risorsa ambientale e corrispondono sostanzialmente agli ambiti costituenti la rete ecologica provinciale, divenendo gli stessi ambiti agricoli ai dell'art. 15 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Gli ambiti agricoli di livello comunale individuati nel piano delle regole svolgono una duplice attività:

- a) essere la zona intermedia fra gli ambiti di maggior interesse naturalistico;
- b) attuare una sorta di difesa per impedire la saldatura con gli ambiti di maggior antropizzazione quali è principalmente il tessuto consolidato.

In quest'ottica l'ambito agricolo deve assumere anche una valenza di tutela e di relazione con gli ambi che formano la rete ecologica nel suo complesso divenendo essi stessi parte integrante.

Negli ambiti in trattazione sono ammessi solo gli interventi previsti dall'art. 11 comma 8 e 9 del PTCP e sue future modificazioni ed integrazioni.

Dovendosi gli ambiti in questione tutelarsi in quanto relazionati e/o parte di una più vasta forma di rete ecologica, per ogni intervento edilizio dovrà essere relazionato e giustificato l'uso dei materiali e la localizzazione dei nuovi volumi nonché previste forme di mitigazione con l'uso appropriato di essenze vegetali riportate nel Rapporto Ambientale della VAS.

24.5 - Ambiti per funzioni agricole - E3.

Nelle aree destinate all'agricoltura (E3) dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventivo titolo abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno, entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a mt. 1,50, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui, comma 1 del presente articolo.

Sono ammesse, previo titolo abilitativo previa concessione, le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole.) ed in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate, ristrutturare o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque rimosse nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Resta salva la possibilità delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e salute pubblica.

Il loro trasferimento e ricostruzione in zone a tal fine destinate dal Piano delle Regole potrà avvenire indipendentemente dalla verifica e applicazione degli indici di edificazione per esse fissati dal Piano delle Regole, ma rispettando ogni altra norma.

Tutto quanto sopra detto fatte salve le singole prescrizioni di zona.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere

ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Art. 25 - RETE DELLA MOBILITA'.

Il Piano delle Regole individua la rete della mobilità sia veicolare, sia questa di interesse locale che sovracomunale.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna o integrative della parte esistente del tessuto consolidato o degli ambiti di trasformazione è rinviata agli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche in relazione alle soluzioni plani-volumetriche degli ambiti interessati.

I tracciati delle infrastrutture viarie indicati nelle tavole del P.diR. hanno valore prescrittivo, in sede esecutiva e con le modalità previste dalla legislazione vigente, potranno subire gli eventuali necessari ritocchi tecnici permanendo le attribuzioni di edificabilità nelle diverse proprietà rilevabili dalla tavola di P.diR..

Le strade private ad uso pubblico sono agli effetti normativi parificate a quelle pubbliche.

Le strade carrabili aperte al pubblico transito, escluse quelle a funzione agro-silvo-pastorale, non potranno comunque avere una larghezza inferiore a mt. 5,00 della sede stradale.

La viabilità campestre o agro-silvo pastorale può essere destinata alla viabilità ciclo-pedonale.

Nella progettazione dei nuovi assi viari si dovrà far riferimento a quanto dispone la D.G.R. 8/8837 del 30/12/2008 e s.m.i. "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

Art. 25.1 - RETE DEI PERCORSI STORICI -DI RILEVANZA PAESAGGISTICA E MINORI

La tav. 4.1. del Documento di Piano individua percorsi storici, di rilevanza paesaggistica e minori, gli stessi devono essere oggetto di riqualificazione e valorizzazione dei tracciati i (anche con potenziamento della fruizione pedonale dei tracciati stessi) e riconnessione tra le aree d'interesse ambientale ed il centro abitato.

Nella viabilità in trattazione sono presenti delle visuali sensibili dalle quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.

La tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi storici, di rilevanza paesaggistica e minori, sia conforme ai dettami contenuti all'interno del PPR e del PTCP.

ART. 26 - Vincoli .

Sono raccolti in questa parte delle norme di attuazione del Piano delle Regole le disposizioni in ordine sia a vincoli imposti da normativa specifica che alle fasce di rispetto di puntuali elementi presenti sul territorio comunale anch'essi derivati da disposizioni normative di settore.

L'area delle fasce di rispetto, qualora al proprio segno grafico sia sovrapposto altro segno d'ambito omogeneo, è sempre conteggiabile agli effetti della superficie coperta che conteggiabile nei limiti della densità edilizia prevista per l'ambito stesso.

Per gli edifici esistenti sono ammesse solo trasformazioni interne per il miglior suo, nel rispetto delle prescrizioni d'ambito.

26.1 - Fasce di rispetto da corsi d'acqua.

Il R.D. n. 523/1904 ed il relativo regolamento di attuazione prima ed ora alle disposizioni in materia di Polizia Idraulica di cui alla norma regionale D.G.R. 7/7868 del 28/010/2002 e s.m.i., dettano precise norme da seguire in ordine alla possibilità di interventi edilizi in prossimità dei corsi d'acqua questi suddivisi fra il reticolo idrico principale a cui si rimanda alla normativa nazionale ed al reticolo idrico minore oggetto di uno studio puntuale e parte integrante del presente Piano delle Regole a cui si rinvia per ogni verifica in ordine all'ammissibilità degli interventi edilizi.

26.2 - Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico

Sono le parti del territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923, R.D. n. 1126 del 16/05/1926 nonché della L.R. 27/2004 e s.m.i., in tali aree ogni trasformazione dell'uso del suolo ricadente all'interno del suddetto vincolo è soggetta a preventivo nullaosta da parte dell'autorità competente.

26.3 – Tutela dei corpi idrici (sorgenti e pozzi).

Sono stabilite aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano così come prevede l'art. 94 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

26.4 - Zone di rispetto stradale, fasce di rispetto e di arretramento.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli incroci e le fasce di arretramento dei bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso, così come individuato con apposita grafia nel Piano delle Regole.

Gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari incroci stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento previste dal Piano delle Regole, tali assestamenti comportino variante al P.G.T.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme di cui al D.M. 02.04.1968 e D.M. 01.04.1968, tenuto conto della Circolare Ministeriale 30.12.1970 n. 5980, del D.lgs. 285/92 e del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 495/92.

L'area delle fasce è sempre conteggiabile agli effetti della superficie coperta, e conteggiabile nei limiti della densità edilizia prevista per la zona stessa, qualora al proprio segno grafico sia sovrapposto altro segno di ambito.

Le fasce di rispetto e di arretramento a lato delle strade dovranno essere prevalentemente alberate e, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, in esse potranno essere ammesse (opere elencate nella circolare dei LL.PP. n.5980 del 30.12.1970):

- parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche, fognanti e di canalizzazioni irrigue;
- pozzi e serbatoi;
- metanodotti e gasdotti;
- recinzioni e siepi a carattere provvisorio;
- strade a servizio dell'edificazione, strade di raccordo ecc.;
- insegne segnaletiche.

L'edificazione nelle fasce di rispetto stradale è ammessa solo ed unicamente nelle parti non interessate dalla rete ecologica provinciale; eventuali previsioni dovranno essere puntualmente individuate, al fine di consentire la compatibilità con il PTCP della specifica previsione.

26.5 - Rispetto degli elettrodotti.

Il rispetto dagli elettrodotti è data dall'applicazione della L. 36/2001 e s.m.i. nonché dal DPCM. 8 luglio 2003 e s.m.i. ed il D.M. 29/05/2008 e s.m.i.

L'edificazione di nuovi volumi edilizi in cui vi sia permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere in prossimità della linea elettrica, questi sono soggetti alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale, secondo quanto dispone la normativa di settore sopra citata.

Per i nuovi edifici da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione (DPA) di linee elettriche anche interrate, con tensione > 1 kv (con la esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.) e di cabine primarie, sussiste l'obbligo della verifica prevista dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.

Le linee elettriche ad alta o media tensione non interrate dovranno prevedere apposite misure di mitigazione, quali ad esempio guaine di protezione contro l'elettrocuzione e spirali contro gli impatti lungo i cavi o essere realizzate in elicord.

26.6 - Rispetto antenne per telecomunicazioni.

Nell'individuazione delle aree in cui è consentita l'installazione ed i siti e fasce in cui è vietata l'installazione di antenne per telecomunicazioni in genere occorre far riferimento alla L. 36/2001 e s.m.i. (Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

al D.lgs. 259/03 s.m.i. (Codice delle comunicazioni elettroniche) ed alla L.R. n. 11/2001 e s.m.i. (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione).

26.7 - Rispetto di zone cimiteriali.

Il PdR con apposito simbolo grafico, indica il perimetro delle aree di rispetto di pertinenza dell'attuale cimitero.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dall'art.28 della L.166/2002 e s.m.i..

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 27 – Titoli abilitativi in corso di validità

Sono fatti salvi i titoli abilitativi (Permessi di Costruire, DIA SCIA o altro titolo abilitativo) acquisiti prima dell'adozione del presente P.G.T. fino alla scadenza del periodo di validità.

Non sono soggette al rispetto delle presenti norme di PdR le varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. dei titoli abilitativi in corso di validità purché conformi alla normativa previgente al presente P.G.T.

I titoli abilitativi costituenti variazione essenziale ai sensi dell'art. 54 della LR 12/2005 e s.m.i., devono conformarsi alle presenti norme di PdR.

Art. 28 – Edifici esistenti

Le costruzioni esistenti eventualmente in contrasto con il PdR non possono essere oggetto di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 27 c. 1 lett. a) b) e c) della LR 12/2005 e s.m.i..

Art. 29 – Edifici esistenti già destinati al ricovero di animali

Gli edifici e le porzioni di edifici già destinati al ricovero di animali in zone a destinazione non agricola, non potranno essere oggetto di ulteriori interventi edilizi, se non per adeguarsi alle norme del Regolamento di igiene o alle norme del presente PdR.

Art. 30 - Edifici preesistenti, non identificati nel PdR

Gli edifici pre-esistenti, eventualmente non puntualmente identificati e/o azionati nelle tavole di PdR, possono, compatibilmente con la situazione geologica, attuare gli interventi ammessi negli "Ambiti residenziali dei nuclei montani interni al tessuto consolidato - A2" di cui all'art. 20.2 del presente PdR e con le modalità di cui alle relative prescrizioni particolari ed inoltre con l'obbligo dell'uso di materiali legati alla tradizione rurale locale.

La sussistenza dei requisiti della pre-esistenza, analogamente a quanto previsto per gli edifici demoliti di cui all'art. 12 del presente PdR, deve essere documentata a cura della proprietà con le modalità del caso e gli interventi sono soggetti al parere vincolante della Commissione del Paesaggio anche al di fuori degli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 31 - Edifici oggetto di condono edilizio

Per edifici oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del Titolo IV della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino variazione di destinazione d'uso e che non comportino aumento della Slp e della Snr.

Art. 32 - Accertamento delle superfici

Le quantificazioni delle aree espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione al rilevamento topografico strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori ed asseverato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, e s.m.i., da tecnico abilitato iscritto all'ordine professionale.

L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni piano attuativo. Inoltre la eventuale relazione tra le indicazioni di Azionamento del presente PdR., redatto su base aereofotogrammetrica, e i confini catastali di proprietà, ove non risultassero di chiara e univoca interpretazione, sarà demandata all'esito delle verifiche del caso, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 33 - Aggiornamenti

Aggiornamenti ed integrazioni dovuti per l'entrata in vigore di norme nazionali e/o regionali, oppure agli eventuali allegati alle presenti NTA, non comportano varianti al PGT.

Art. 34- Diversità cartografiche.

Nel caso si riscontrassero delle diversità, relativamente alla perimetrazione dei confini del territorio comunale tra, il rilievo areofotogrammetrico e le mappe catastali e, quest'ultime evidenzino parti di territorio comunale, non rappresentate nel rilievo areofotogrammetrico, tali zone si intendono incluse all'interno dell'ambito agricolo.

ART. 35 - Abrogazione di norme

Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 27 e 28 con l'approvazione del presente P.G.T. si intendono abrogate le disposizioni contenute nel P.R.G. precedentemente vigente.

adottato dal Consiglio Comunale il _____ con delibera n. _____

pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

modificato in accoglimento delle osservazioni, con delibera di Consiglio Comunale in data
_____ n. _____

Publicato sul B.U.R.L. in data _____ n. _____

Il Sindaco _____

Il Segretario _____

Il Tecnico _____