

COMUNE DI
DIZZASCO
PROVINCIA DI COMO

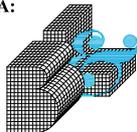
| |
|--|
| Fase di approvazione - Delib. C.C. n. del |
| Fase di verifica di compatibilità PTR - D.G.R. n. IX/2610 del 30/11/2011 |
| Fase di verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 20/53432 del 02/12/2011 |
| Fase di adozione - Delib. C.C. n. 15 del 30/07/2011 |
| Fase di proposta - Conferenza di valutazione finale |
| Seconda conferenza di valutazione 14/03/2011 |
| Prima conferenza di valutazione 16/11/2009 |
| Individuazione Autorità Competente - Delib. G.C. n. 33 del 05/06/2010 |
| Avvio redazione VAS - Delib. G.C. n. 1 del 10/02/2009 |
| Avvio redazione PGT - Delib. G.C. n. 29 del 15/07/2008 |

IL SINDACO
sig. Giovanni CANDIANI

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Eleonora BORDOLI

L'AUTORITÀ COMPETENTE
geom. Gabriele MANZONI

PROGETTISTA:



STUDIO B&L
ENRICO BERNASCONI
ARCHITETTO
Viale Matteotti n. 18C
22012 - Cernobbio (CO)
Telefono: 031-3347025
Telefax: 031-3347027

COLLABORATORI:

Guido M. PELLO' arch.
Valentina MALASPINA dott.ssa

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005

PROGETTO

NORMATIVA TECNICA

ELABORATO

N

INDICE

NORMATIVA

| | |
|--|-----------|
| CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO | 4 |
| TITOLO I - NORMATIVA GENERALE | 4 |
| ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO | 4 |
| ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI | 6 |
| ART. 3 ELABORATI D’INDIRIZZO | 6 |
| ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO | 6 |
| ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI | 6 |
| ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI | 7 |
| ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA NEGOZIAZIONE | 8 |
| ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE | 9 |
| ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE | 10 |
| ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA | 10 |
| TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI STRATEGICI | 13 |
| ART. 11 AMBITI STRATEGICI | 13 |
| TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 24 |
| ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI | 24 |
| ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. | 25 |
| ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 26 |
| ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA | 27 |
| CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE | 33 |
| TITOLO IV - NORMATIVA GENERALE | 33 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE | 33 |
| ART. 17 ELABORATI PRESCRITTIVI | 34 |
| ART. 18 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE | 35 |
| ART. 19 DEROGHE | 37 |
| ART. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI | 37 |
| ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE | 41 |
| ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI | 43 |
| ART. 23 INTERVENTI PERTINENZIALI | 44 |
| ART. 24 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA | 44 |
| ART. 25 EDIFICABILITÀ | 45 |
| ART. 26 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO | 45 |
| TITOLO V - NORMATIVA SETTORIALE | 47 |
| ART. 27 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO | 47 |
| ART. 28 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE | 57 |
| ART. 29 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE | 59 |
| ART. 30 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO | 72 |
| ART. 31 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA | 72 |
| ART. 32 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE | 72 |
| TITOLO VI - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI | 73 |
| ART. 33 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE | 73 |
| ART. 34 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 73 |
| ART. 35 VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE | 80 |
| ART. 36 MD - AREE ED AMBITI AD ALTA E MEDIA DENSITÀ DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO | 82 |
| ART. 37 BD - AREE ED AMBITI A BASSA DENSITÀ CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DEL VERDE | 83 |

| | |
|---|------------|
| ART. 38 IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI | 84 |
| ART. 39 TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE | 85 |
| ART. 40 AT - AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI | 86 |
| ART. 41 NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA | 87 |
| ART. 42 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA | 88 |
| ART. 43 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA | 89 |
| ART. 44 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO | 90 |
| ART. 45 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE | 93 |
| ART. 46 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO | 95 |
| ART. 47 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ | 99 |
| ART. 48 AREE E FASCE DI RISPETTO | 101 |
| TITOLO VII - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE | 104 |
| ART. 49 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO | 104 |
| ART. 50 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO | 104 |
| ART. 51 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO | 104 |
| ART. 52 IMMOBILI CONDONATI | 105 |
| ART. 53 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE | 105 |
| ART. 54 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI | 106 |
| ART. 55 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI | 106 |

CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

- 1.** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

- 2.** Il Documento di Piano definisce:
 - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
 - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio,

della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d. dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili; individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito
 - f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/2005, sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili;

ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole

ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione e sviluppo mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nel Capo II delle presenti norme.

ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene parte a piano attuativo convenzionato e parte mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo. Con gli atti convenzionali i soggetti attuatori devono assumersi impegni alla realizzazione di opere pubbliche od alla equipollente monetizzazione in misura proporzionale ai benefici conseguenti dall'assegnazione dell'edificabilità.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di **131 mc/abitante**.
4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico, i profili regolatori e l'articolazione volumetrica di insieme al fine di poterne valutare compiutamente gli impatti paesistici secondo la metodica contenuta nelle disposizioni regionali richiamate nel punto n. 6 dell'art. 29 della normativa del Piano delle Regole. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione e sviluppo avviene mediante titoli abilitativi assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante.

ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA NEGOZIAZIONE

- 1. Criteri di perequazione** - Nei piani attuativi e nei titoli abilitativi diretti assistiti da atto unilaterale d'obbligo i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.
- 2. Criteri di negoziazione** – Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare l'importo economico da corrispondere all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 8, punto 2, comma e) della L.R. 12/2005, in ragione del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con le previsioni di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

In fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati le obbligazioni negoziali dovranno essere quantificate in ragione del valore differenziale conseguito dalle aree e dagli immobili per effetto della trasformazione della loro vocazione funzionale.

Una quota non inferiore al 40% e non superiore all'80% del valore complessivo, da determinare in base a caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento verrà corrisposto in opere o già indicate nella scheda d'intervento o in assenza specificatamente individuate dall'Amministrazione in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Dell'importo come appresso individuato e delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi.

Valori economici parametrici conseguiti dalla trasformazione funzionale delle aree e quote percentuali richieste in base alle diverse opportunità e casistiche potranno essere oggetto di specifici indirizzi attuativi da parte della Giunta Comunale da adeguare al mutare delle condizioni economiche di mercato dei titoli volumetrici.

Schema di calcolo per la dotazione negoziale aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

| | | |
|---|---|--------|
| A | Area interessata da trasformazione | mq |
| B | Volume o Superficie lorda di pavimento assegnata | mc(mq) |
| C | Valore unitario di mercato dell'area trasformata | €/mq |
| D | Valorizzazione edilizia complessiva lorda (C x B) | € |
| E | Valore unitario di mercato dell'area prima della trasformazione | €/mq |
| F | Valore complessivo attuale dell'area (E x A) | € |
| G | Oneri a carico dei soggetti attuatori per l'attuazione | € |
| H | Incremento di valore netto (D - F - G) | € |
| I | Percentuale in favore dell'Amministrazione Comunale quale importo negoziale | % |

ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi e nei titoli abilitativi assistiti è prevista:
 - a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
 - b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;

La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).

2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati a nuova costruzione su aree inedificate è prevista, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10 per cento della volumetria ammessa.

3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa e nei titoli abilitativi assistiti devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo articolo 12. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- a. **finalità tecnico-funzionali:** si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - b. **finalità naturalistiche:** attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - c. **finalità paesistica:** essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
 - d. **finalità socio-economica:** in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;
2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
 - b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
 - c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al “*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*” di cui alla Direttiva della D.G.R. n. VI/48740 del 29/02/2000; all’ “*Atlante delle opere di sistemazione dei versanti*” edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell’ APAT nell’anno 2002 ed alla “*Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree*”

demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica”, approvata con D.G.R. n. VII/2571 dell’11/12/2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27/12/2000.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI STRATEGICI

1. Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di significativa valenza urbana o rilevante estensione territoriale:
 - a. interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo o programmazione integrata;
 - b. esterne al perimetro del consolidato urbano da attuarsi sia mediante pianificazione attuativa che permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.

2. Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'art. 8 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

ART. 11 AMBITI STRATEGICI

1. Quelli sottoposti a pianificazione attuativa sono n. 5, di cui n. 4 a destinazione residenziale e n. 1 a destinazione turistica, ricettiva e di pubblico esercizio, catalogati nel seguente prospetto riepilogativo e localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti:

Ambiti a destinazione residenziale:

| Ambito | Localizzazione | St (mq) | Volume | | Strumento attuativo | Superficie coperta [% St] | Superficie drenante [% St] |
|--------|------------------------|---------|----------|-----------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | definito | [mc] | | | |
| AS/1 | Via Milano | 9.480 | 2.400 | Piano attuativo | 35% | 40% | |
| AS/3 | Via Monte Generoso | 2.785 | 800 | Piano attuativo | 35% | 30% | |
| AS/4 | Via Cappelletta | 7.520 | 2.200 | Piano attuativo | 35% | 40% | |
| AS/5 | via Magistri Intelvesi | 1.945 | 400 | Piano attuativo | 30% | 30% | |

Ambito a destinazione turistica, ricettiva e di pubblico esercizio:

| Ambito | Localizzazione | St (mq) | Slp de- | | Strumento attuativo | Superficie coperta [% St] | Superficie drenante [% St] |
|--------|-----------------|---------|---------|-----------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | finita | [mq] | | | |
| AS/2 | Via Provinciale | 3.010 | 600 | Piano attuativo | 35% | 25% | |

2. Quelli sottoposti a titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo sono n. 17, tutti a destinazione prevalente residenziale, catalogati nel seguente prospetto riepilogativo e localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

| Ambito | Localizzazione | St (mq) | Volume | | Strumento attuativo | Superficie coperta max [% St] | Superficie drenante min [% St] |
|--------|------------------------|---------|----------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | | definito | [mc] | | | |
| LC-1 | via Girella | 920 | 350 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-2 | via Girella | 1.000 | 450 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-3 | via Mulini | 550 | 300 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-4 | via Roma | 920 | 400 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-5 | via Girella | 1.920 | 700 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-6 | via Girella | 1.170 | 450 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-7 | via Magistri Intelvesi | 2.030 | 400 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-8 | via Magistri Intelvesi | 1.405 | 650 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-9 | via Magistri Intelvesi | 2.620 | 700 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-10 | via Magistri Intelvesi | 810 | 480 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-11 | via Roma | 855 | 350 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |
| LC-12 | via San Pietro | 1.620 | 450 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% | |

| | | | | | | |
|-------|----------------|-------|-------|---------------------------------|-----|-----|
| LC-15 | via Cappeletta | 2.740 | 1.050 | Permesso di costruire assistito | 30% | 30% |
| LC-16 | via Cappeletta | 985 | 350 | Permesso di costruire assistito | 30% | 40% |
| LC-17 | via Cappeletta | 4.195 | 1.050 | Permesso di costruire assistito | 30% | 40% |
| LC-18 | via Mulini | 385 | 350 | Permesso di costruire assistito | 30% | 40% |
| LC-19 | via Fraquelli | 545 | 350 | Permesso di costruire assistito | 30% | 40% |

3. Prescrizioni particolari

- a. L'attuazione di tutti gli ambiti strategici è sottoposta ad impegnativa per l'esecuzione di opere aggiuntive rispetto a quelle convenzionali previste a scapito degli oneri di urbanizzazione.
- b. Nella fase di progettazione degli ambiti devono essere evidenziati, previo puntuale rilievo grafico e fotografico, le modalità mediante le quali garantire salvaguardia e preservazione dei caratteristici muretti a secco, diffusi su tutto il territorio, che delimitano aree terrazzate e rappresentano elementi di valore storico-culturale dei versanti.
- c. I piani ed i progetti convenzionati, in assenza del piano di zonizzazione acustica comunale, devono essere corredati da valutazione del clima acustico.

AMBITO AS/1 - via Milano

IL SITO: Ambito di discreta acclività delimitato a monte dalla via per Biazzeno ed a valle dalle vie Milano e provinciale SP 13. La preponderante porzione del sedime è a verde con l'eccezione di una striscia boscata ubicata verso valle.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

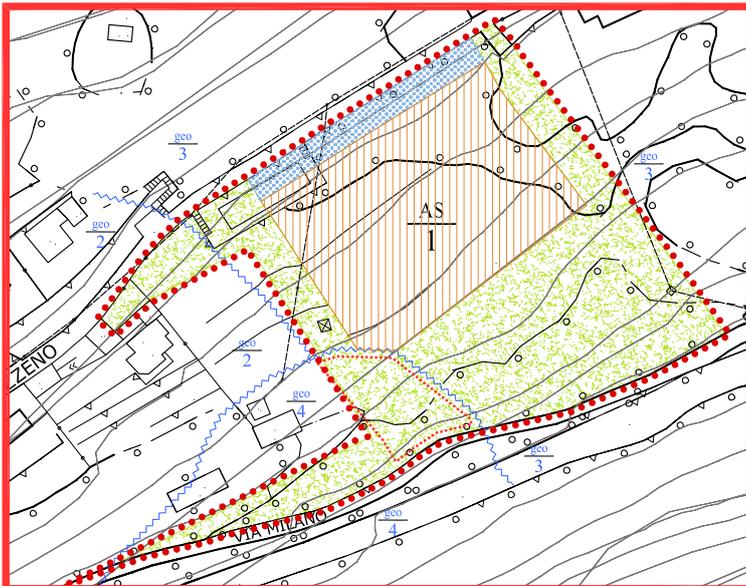
| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| AS/1 - mq 9.480 | AS/1 mc 2.400 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 35% di St | 40% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Piano attuativo |

LEGENDA

| | | | | | |
|---|---|--|---|--|--|
|  Perimetro dell'ambito |  Area di pertinenza da mantenere a verde non soggetto a trasformazioni o rimodellazioni morfologiche |  Area destinata a parcheggi |  Area di potenziale pericolosità (classe 4 di fattibilità) geologica da mantenere a verde drenante e nello stato morfologico esistente |  Area di concentrazione volumetrica |  Classe di fattibilità geologica |
|---|---|--|---|--|--|

LE AZIONI

1. Preliminarmente alla nuova edificazione deve essere effettuata la demolizione del manufatto produttivo fatiscente posto a confine della strada Comunale che corre a monte.
2. L'accessibilità carrabile deve avvenire da monte per i lotti a quota più elevata e da valle per quelli a quota inferiore così da escludere espressamente l'attraversamento di tutto il lotto da parte della viabilità interna di lottizzazione che non dovrà risultare eccessivamente invasiva rispetto allo stato naturale dei luoghi.
3. Devono essere attuati interventi di mitigazione della viabilità di accesso con l'impiego di essenze arboree autoctone.
4. Lungo la via per Biazzeno deve essere effettuato l'allargamento del calibro stradale a m. 5 e deve essere ceduta una fascia della profondità di almeno 6 m. attrezzata con n. 20 posti auto mitigati verso valle da una barriera alberata.
5. La strada comunale a valle deve essere allargata al fine di garantire almeno un calibro di m. 4,50.
6. E' esclusa, nell'area di potenziale pericolosità geologica, qualsiasi edificazione o modifica dello stato naturale del terreno.
7. Le aree di pertinenza non soggette a trasformazione dovranno essere mantenute all'esterno della recinzione di proprietà nello stato di naturalità a bosco in cui già sono.
8. Il piano attuativo deve essere corredato dal preliminare piano di bonifica del sedime interessato da un esistente manufatto produttivo.
9. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.



AMBITO AS/2 - via Provinciale

IL SITO: Ambito di risulta la cui superficie è prevalentemente mantenuta a sterrato; era un'area di deposito della Provincia poi alienata. La propaggine verso il valletto risulta invece boscata.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

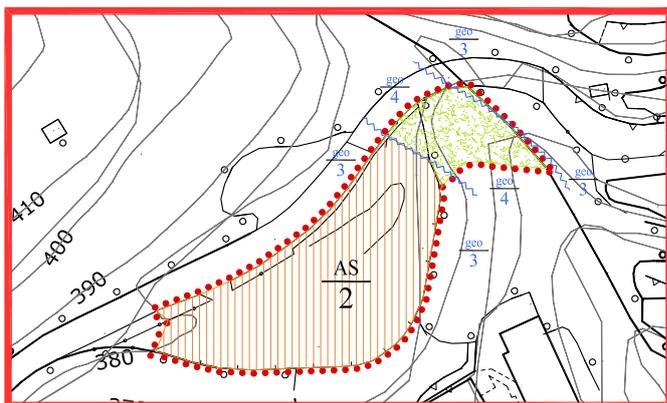
| | |
|---|--------------------------|
| Superficie territoriale | Slp definita |
| AS/2 - mq 3.010 | AS/2 mq 600 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 35% di St | 25% di St |
| Destinazione funzionale ammessa | Strumento attuativo |
| Turistico ricettivo e di pubblico esercizio | Piano attuativo |

LEGENDA

| | | | |
|---|--|---|--|
|  Perimetro dell'ambito |  Area di concentrazione volumetrica |  Classe di fattibilità geologica |  Area di pertinenza idraulica da mantenere a verde drenante non soggetto a trasformazione |
|---|--|---|--|

LE AZIONI

1. I fabbricati devono essere limitati al solo livello terra onde attenuarne l'effetto percettivo e devono mantenere dal ciglio strada 10 m.
2. Lungo il fronte strada devono essere messe a dimora essenze arboree autoctone con funzione biofiltro.
3. Deve essere garantita una superficie minima di mq 300 da attrezzare a parcheggi pubblici, dotazione minima garantita di almeno di n. 10 posti auto, accessibili da un solo passo unificato a servizio anche del fabbricato.
4. Le aree di pertinenza non soggette a trasformazione dovranno essere mantenute all'esterno della recinzione di proprietà nello stato di naturalità a bosco in cui già sono.
5. Il piano attuativo deve essere corredato dalla valutazione dell'impatto acustico.

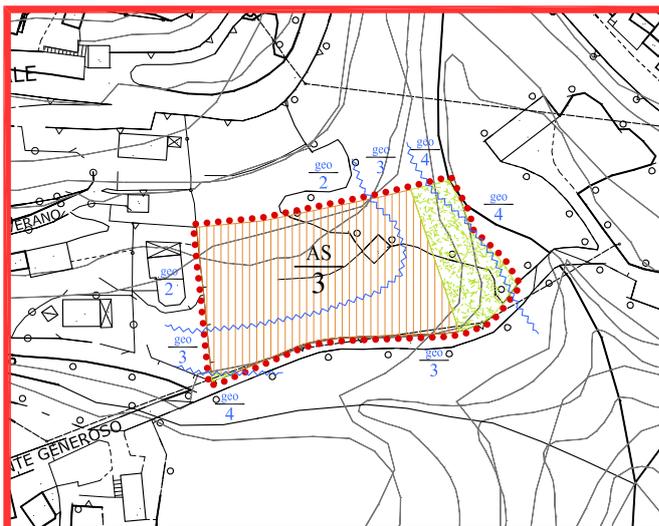


AMBITO AS/3 - via Monte Generoso

IL SITO: Ambito prativo localizzato in fregio alla via Monte Generoso nella propaggine territoriale a valle della SP 13. La porzione prossima al valletto è interessata da un lembo di bosco.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| AS/3 - mq 2.785 | AS/3 mc 800 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 35% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Piano attuativo |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica
- Verde drenante con vincolo di localizzazione

LE AZIONI

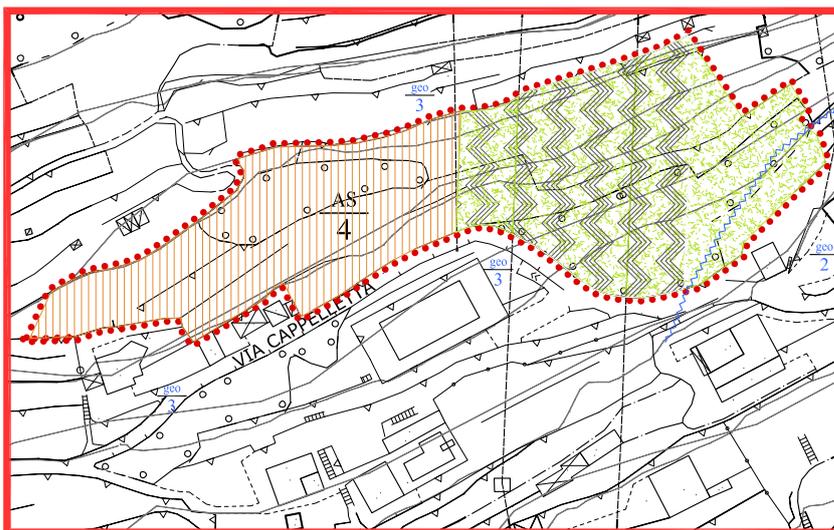
- Lungo la fascia di pertinenza idraulica, con finalità compensative, devono essere messe a dimora essenze arboree autoctone.
- Deve essere attuato l'allargamento del calibro stradale di almeno m. 2,50.
- Dovranno essere individuati gli eventuali ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
- L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO AS/4 - via Cappelletta

IL SITO: Ambito prativo localizzato in lato est del nucleo di antica formazione di Muronico caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti con muretti a secco.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| AS/4 - mq 7.520 | AS/4 mc 2.200 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 35% di St | 40% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Piano attuativo |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica
- Verde drenante con vincolo di localizzazione
- Fascia di salvaguardia dell'elettrodotto

LE AZIONI

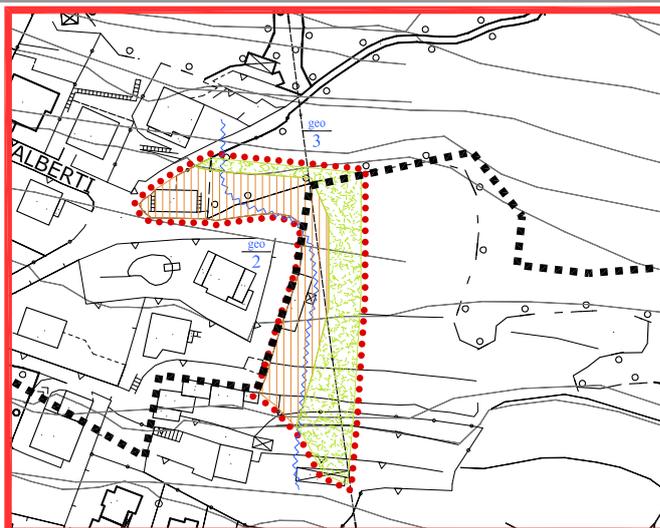
- Deve essere garantito l'allargamento di via Cappelletta ad almeno m. 5
- Dovranno essere individuati gli eventuali ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
- Viene fatto obbligo di salvaguardare quote e andamento delle balze e dei terrazzamenti esistenti.
- L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO AS/5 - via Magistri Intelvesi

IL SITO: Ambito prativo localizzato all'estremo margine nord-est del tessuto urbano consolidato, in contiguità con la propaggine della macchia boscata che si estende a monte dell'abitato fino alle alte quote.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 1.945 | mc 400 (3) |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Piano attuativo |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

| | | | | |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Area di pertinenza da mantenere a verde alberato non soggetta a trasformazione | Classe di fattibilità geologica | Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|

LE AZIONI

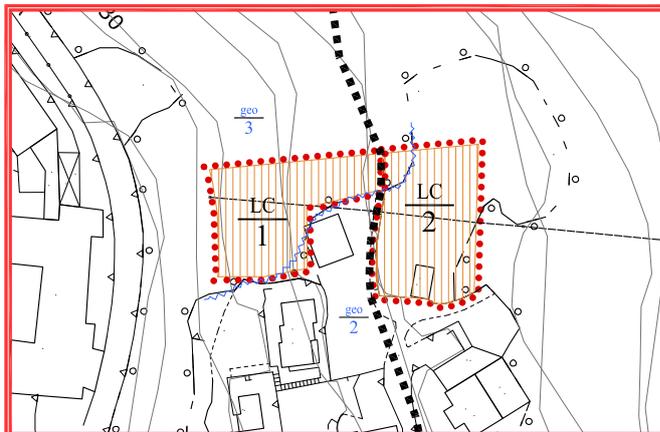
1. In fase attuativa deve essere previsto l'allargamento della mulattiera fino ad un calibro da concordare con l'Amministrazione.
2. Dovranno essere individuati gli eventuali ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
3. Volumetria aggiuntiva a quella dei due rustici esistenti che possono essere recuperati e ampliati a fini abitativi. È invece esclusa qualsiasi nuova autonoma edificazione.
4. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al favorevole esito delle procedure di svincolo ai sensi di legge.

AMBITO LC/1 - LC/2 - via Girella

IL SITO: Lotti localizzati a monte della SP 13 all'estremo margine nord ovest del tessuto urbano consolidato, in contiguità con la propaggine della macchia boscata che si estende a monte dell'abitato fino alle alte quote.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| LC/1 - mq 920 | LC/1 - mc 350 |
| LC/2 - mq 1.000 | LC/2 - mc 450 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

| | | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Classe di fattibilità geologica | Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|

LE AZIONI

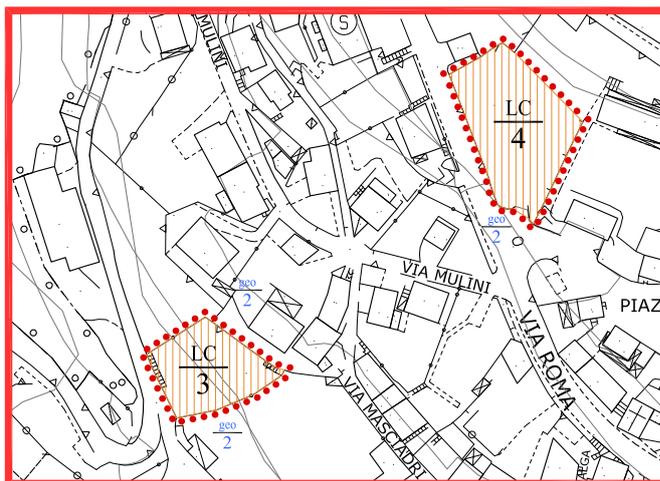
1. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
2. Per il lotto LC/1 è previsto in fase attuativa l'obbligo di adeguare la sezione del calibro per consentirne l'accessibilità veicolare.
3. Per il lotto LC/2 la volumetria è da intendersi aggiuntiva a quella del rustico esistente, che può essere recuperato a fini abitativi.
4. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi per il lotto LC/2 è subordinato al favorevole esito delle procedure di svincolo ai sensi di legge.

AMBITO LC/3 - via Mulini - LC/4 - via Roma

IL SITO: Lotti localizzati all'interno del consolidato urbano.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| LC/3 - mq 550 | LC/3 - mc 300 |
| LC/4 - mq 920 | LC/4 - mc 400 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

| | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Classe di fattibilità geologica |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|

LE AZIONI

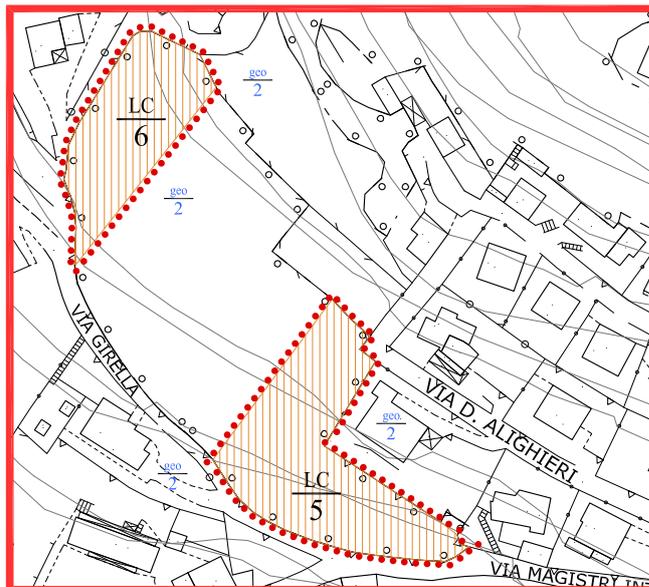
1. Con l'attuazione del lotto LC/3 deve essere garantito l'allargamento dell'antistante viabilità comunale a m. 5.
2. Per il lotto LC/4 in fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
3. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/5 - LC/6 - via Girella

IL SITO: Lotti di contorno al tessuto urbano consolidato in contiguità con la propaggine della macchia boscata che si estende a monte dell'abitato fino alle alte quote.

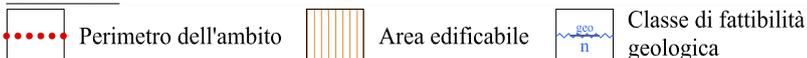
GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| Superficie territoriale | Volume definito |
|------------------------------------|---------------------------------|
| LC/5 - mq 1.920 | LC/5 mc 700 |
| LC/6 - mq 1.170 | LC/6 mc 450 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA



LE AZIONI

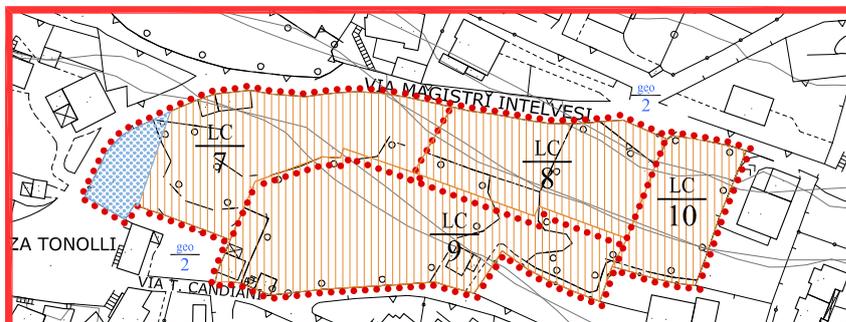
1. Con l'attuazione dei due lotti deve essere garantito l'allargamento dell'antistante viabilità comunale almeno a m. 4,50.
2. Dovranno essere individuati gli eventuali ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
3. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/7 - LC/8 - LC/9 - LC/10 - via Magistri Intelvesi

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

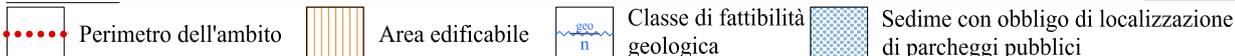
| Superficie territoriale | Volume definito |
|------------------------------------|---------------------------------|
| LC/7 - mq 2.030 | LC/7 - mc 400 |
| LC/8 - mq 1.405 | LC/8 - mc 650 |
| LC/9 - mq 2.620 | LC/9 - mc 700 |
| LC/10 - mq 810 | LC/10 - mc 480 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |

IL SITO: Lotti compresi nel contesto del tessuto urbano consolidato. L'ambito LC/8 si presenta come un'area nella maggior parte della superficie invasa fortemente da rovi. Sono presenti in alcuni punti piante isolate, ma con caratteristiche in numero tale da far considerare l'ambito come governato a ceduo (definizione da R.Reg. n. 5/2007). L'ambito LC/9 non presenta caratteristiche tali da definire l'area come boscata in quanto si configura come giardino (presenza di recinzione che la racchiude completamente). L'ambito LC/10 presenta tutte le caratteristiche che consentono di definirlo come un "ceduo matricinato".



INQUADRAMENTO

LEGENDA



LE AZIONI

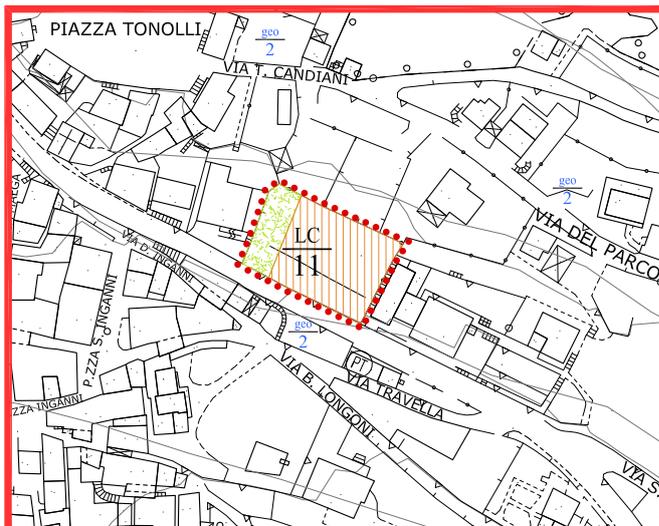
1. Obiettivo prioritario è il recupero, mediante atti negoziali, di parcheggi pubblici a servizio del quartiere.
2. Obiettivo subordinato è la sistemazione viabilistica mediante rettifiche e adeguamenti degli attuali tracciati stradali ad almeno m. 4,50.
3. Per i lotti che non dovessero concorrere né al recupero di parcheggi pubblici né alla sistemazione viabilistica, in fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
4. L'edificio a ridosso di via Candiani nell'ambito LC/9 dovrà essere demolito.
5. Per il lotto LC/9 la volumetria è da intendersi aggiuntiva a quella degli edifici esistenti.
6. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/11 - via Roma

IL SITO: lotto compreso nel contesto del tessuto urbano consolidato, in contiguità con il nucleo di antica formazione di Dizzasco.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 855 | mc 350 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- geo n Classe di fattibilità geologica
- Area di pertinenza da mantenere a verde (fascia di rispetto attorno al nucleo di antica formazione)

LE AZIONI

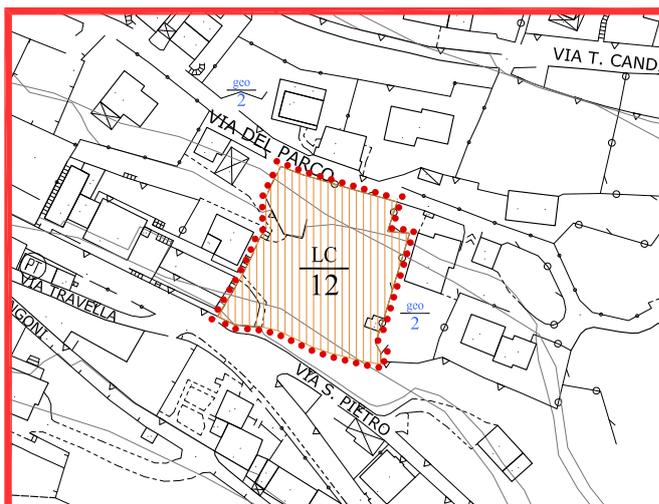
1. Nell'area di pertinenza da mantenere a verde devono essere messe a dimora essenze arboree a scopo di mitigazione dovendosi garantire una fascia di salvaguardia ineditabile attorno al nucleo di antica formazione.
2. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
3. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/12 - via S. Pietro

IL SITO: lotto in fregio alla via San Pietro ed SP 13, all'interno del tessuto urbano consolidato.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 1.620 | mc 450 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area edificabile
- geo n Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
2. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/15 - via Cappelletta

IL SITO: Lotto prativo attiguo al perimetro est del nucleo di antica formazione di Muronico caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti con muretti a secco.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 2.740 | mc 1.050 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



LEGENDA

| | | | |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| Perimetro dell'ambito | Area di concentrazione volumetrica | Classe di fattibilità geologica | Area di pertinenza da mantenere a verde (fascia di rispetto attorno al nucleo di antica formazione) e terrazzamenti |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|

INQUADRAMENTO

LE AZIONI

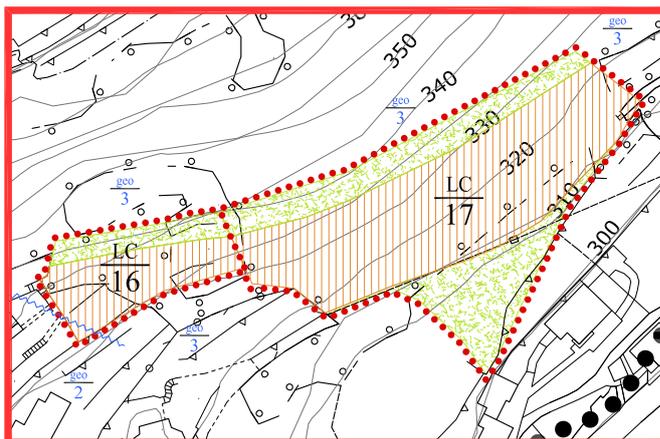
1. Con l'attuazione del lotto deve essere garantito l'allargamento del calibro stradale almeno a m. 4,50.
2. Nell'area di pertinenza da mantenere a verde devono essere messe a dimora essenze arboree a scopo di mitigazione dovendosi garantire una fascia di salvaguardia inedificabile attorno al nucleo di antica formazione.
3. Terrazzamenti mantenuti a verde a carico e spese dei Soggetti Attuatori.
4. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/16 - LC/17 - via Cappelletta

IL SITO: Lotti ubicati all'estremo margine nord est del contesto urbano consolidato. L'ambito LC/16 interessa una radura prativa a margine della propaggine della macchia boscata che si estende a monte dell'abitato fino alle alte quote. L'ambito LC/17 si presenta fortemente infestato da rovi che in alcuni punti limitano fortemente l'accesso e che in svariati punti mettono addirittura in dubbio la sussistenza di bosco. Le sparute essenze presenti denotano chiaramente un governo a ceduo.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| LC/16 - mq 985 | LC/16 - mc 350 |
| LC/17 - mq 4.195 | LC/17 - mc 1.050 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 40% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



LEGENDA

| | | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|---|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Classe di fattibilità geologica | Area di pertinenza da mantenere a verde non soggetto a trasformazioni o rimodellazioni morfologiche |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|---|

LE AZIONI

1. Il titolo abilitativo a costruire LC/17 avrà efficacia solo previo accordo per la realizzazione delle accessibilità veicolare e pedonale con connesse opere di allacciamento alla rete fognaria esistente lungo la via Cappelletta dai lotti posti in confine ovest.
2. A causa delle condizioni di instabilità del pendio superiore ai due lotti l'edificazione è subordinata a rilievo puntuale dei fenomeni di possibile distacco o rotolamento di frammenti rocciosi. In caso di presenza di elementi lapidei instabili sul versante dovrà essere previsto un adeguato sistema di intercettazione.
3. Le aree di pertinenza non soggette a trasformazione devono essere mantenute all'esterno della recinzione di proprietà nello stato di naturalità a bosco in cui già sono.
4. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
5. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

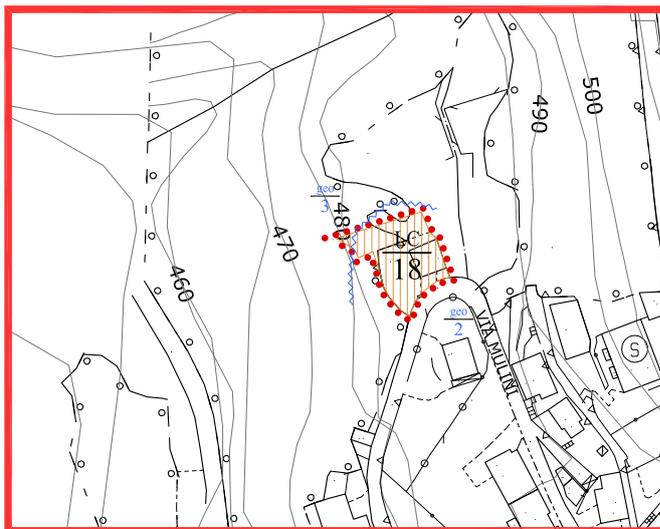
INQUADRAMENTO

AMBITO LC/18 - via Mulini

IL SITO: Lotto su radura prativa al margine nord est del nucleo di antica formazione di Muronico.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 460 | mc 350 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

| | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Classe di fattibilità geologica |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|

LE AZIONI

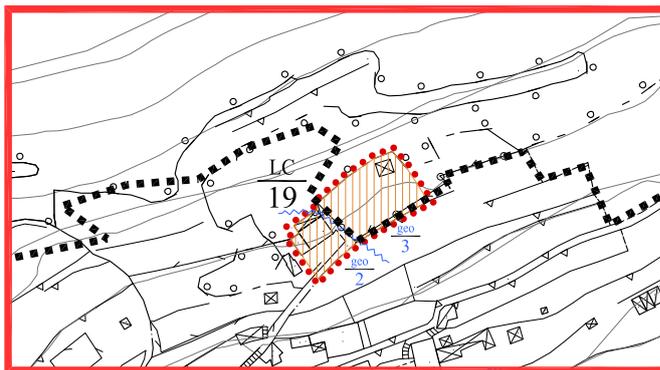
1. Obbligo di demolizione del fabbricato esistente.
2. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori per l'allargamento della strada comunale che immette alla piattaforma ecologica.
3. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.

AMBITO LC/19 - via Fraquelli

IL SITO: Lotto su radura prativa al margine nord est del nucleo di antica formazione di Muronico.

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie territoriale | Volume definito |
| mq 545 | mc 350 |
| Superficie coperta max | Superficie drenante min. |
| 30% di St | 30% di St |
| Destinazione funzionale prevalente | Strumento attuativo |
| Residenziale | Permesso di costruire assistito |



INQUADRAMENTO

LEGENDA

| | | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Perimetro dell'ambito | Area edificabile | Classe di fattibilità geologica | Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) |
|-----------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|

LE AZIONI

1. I titoli abilitativi a costruire avranno efficacia solo previo accordo tra tutti i proprietari dei sedimi per la razionalizzazione delle accessibilità veicolare e pedonale ai lotti attraverso l'esistente percorso già di pubblico uso.
2. Nuova volumetria di competenza del lotto libero aggiuntiva a quella del rustico esistente che può essere recuperata ed ampliata con gli stessi parametri di cui all'art. 41 della normativa del Piano delle Regole, a fini abitativi.
3. In fase attuativa dovranno essere individuati gli ulteriori benefici a favore dell'Amministrazione, aggiuntivi oltre gli oneri concessori.
4. L'altezza massima degli edifici, fissata di norma a max n. 2 piani, può essere estesa a n. 3 piani nel caso di favorevole valutazione di impatto paesistico.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al favorevole esito delle procedure di svincolo ai sensi di legge.

TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI

- 1.** Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è a discrezione del soggetto attuatore):
 - a. presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 15).
 - b. sottoscrizione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
 - c. presentazione della proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 15).

- 2.** Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli contenuti nelle schede d'indirizzo degli interventi riportati nei precedenti articoli in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

- 3.** I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
 - a. la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;

- b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazione delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.
- c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

1. In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati d'intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

2. I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:
 - a. *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
 - b. *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - c. *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

3. Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:
 - a. *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
 - b. *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
 - c. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
 - a. si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
 - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
 - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
 - d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.

2. Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
 - a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

- b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
 - c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
 - d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
 - e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.
3. In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.

Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di elevata qualità sociale ed edilizia.

ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

I documenti che orientano e supportano i Soggetti Attuatori nella elaborazione del programma integrato d'intervento e che perciò indicano i contenuti minimi da non omettere sono quelli riportati nei seguenti allegati:

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;

- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;
- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

ALLEGATO - SCHEDA A

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

2. Stato di fatto scala (scala 1:500)

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
 - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

4. Documentazione fotografica

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

5. Relazione illustrativa

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

6. Quadro economico di massima

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

ALLEGATO - SCHEDA B

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000

- Stralcio dell'azzoneamento del P.R.G. vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PRG per stralcio.

3. Stato di fatto scala 1:500

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano

- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
 - accessibilità pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

5. Opere di urbanizzazione scala 1:200

- Progetto di definitivo:
 - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
 - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta;
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

6. Standard qualitativo (se proposto)

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Inquadramento;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;

- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

9. Studio di fattibilità geologico

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

10. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

11. Impatto/Clima acustico

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e D.G.R: 8/3/2002 n. 7/8313)

12. Salubrità del suolo

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
 - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

13. Quadro economico di fattibilità

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
 - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)

15. Schema di convenzione urbanistica

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

16. Schema di convenzione sociale

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

17. Dichiarazione irrevocabile di assenso

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

ALLEGATO - DOCUMENTO 1

Al signor Sindaco
del Comune di Dizzasco

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo all'immobile sito in _____ .**
Proposta iniziale/definitiva

Il sottoscritto _____ , nato a _____ , il _____ , residente a _____ in Via _____ n. _____ , in qualità di _____ della Società _____ , con sede in _____ (_____), Via _____ , n. _____ , Proprietaria delle aree site in Via _____ , n. _____ , individuate nel P.G.T. vigente in ambito _____ , indicate in Catasto al foglio _____ , mappali _____ , di complessivi mq _____ , con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

chiede

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via _____ n. _____ , per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

Dizzasco, li _____

Distinti Saluti

ALLEGATO - DOCUMENTO 2

Al signor Sindaco
del Comune di Dizzasco

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi della Legge Regionale n. 9 del 12 aprile 1999 relativo alle aree site _____ .**
Assenso irrevocabile

Il sottoscritto _____ , in qualità di _____ della Società _____ , con sede in _____ (_____), Via _____ n. _____ , Proprietaria delle aree site in Via _____ , indicate in Catasto al foglio _____ , mappali _____ , con la presente

Dichiara Assenso irrevocabile

in merito ai contenuti del Programma Integrato di Intervento relativo agli immobili sopra individuati, sulla base della documentazione tecnico-economica concernente il P.I.I. stesso e dello schema di Convenzione allegato.

Il sottoscritto _____ , nella suddetta qualità di _____ della Società _____ si impegna a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. di cui trattasi, entro un anno dalla data di definitiva approvazione dello stesso, dando atto che, trascorso inutilmente il suddetto termine e trascorso altresì inutilmente il termine di ulteriori sessanta giorni assegnato dal Sindaco con atto di diffida alla sottoscrizione, interverrà la automatica decadenza del P.I.I. e degli effetti di eventuale variazione alla vigente sottoscrizione urbanistica dallo stesso determinati.

Dizzasco, li _____

Distinti Saluti

CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO IV - NORMATIVA GENERALE

ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE

- 1.** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

- 2.** Il Piano delle Regole:
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - e. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

- 3.** Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le

modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
 - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

6. Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 17 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole

| <i>Elab. n.</i> | <i>Oggetto</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------|--|--------------|
| Elab. 1 | Nuclei di Antica Formazione – Analisi dello stato di fatto | 1:1.000 |

| | | |
|-----------|--|---------|
| Elab. 2 | Nuclei di Antica Formazione – Analisi morfologica | 1:1.000 |
| Elab. 3 | Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento | 1:1.000 |
| Elab. 4.1 | Sistema urbano - Modalità di intervento – foglio 1 - Dizzasco | 1:2.000 |
| Elab. 4.2 | Sistema urbano - Modalità di intervento – foglio 2 - Muronico | 1:2.000 |
| Elab. 5 | Sistema urbano - Modalità di intervento – quadro di insieme | 1:5.000 |
| Elab. 6 | Sistema urbano - Modalità di intervento – salvaguardie e vincoli | 1:5.000 |
| Elab. 7 | Carta della sensibilità paesistica dei siti | 1:5.000 |
| Elab. S | Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti | - |
| Elab. F | Repertorio fotografico dei nuclei di antica formazione | - |
| Elab. N | Normativa Tecnica | - |

unitamente a quelli dello Studio Idrogeologico e Sismico Comunale:

| <i>Elab. n.</i> | <i>Oggetto</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------|--|--------------|
| - | Relazione Tecnica | - |
| - | Fascicolo Normativa - Piano delle Regole | - |
| Tav. 1 | Carta Geologica | 1:5.000 |
| Tav. 2 | Carta Geomorfologica | 1:5.000 |
| Tav. 3 | Carta Idrogeologica | 1:5.000 |
| Tav. 4 | Carta di Pianificazione Sismica Locale | 1:5.000 |
| Tav. 5 | Carta dei Vincoli | 1:5.000 |
| Tav. 6 | Carta di Sintesi | 1:5.000 |
| Tav. 7 | Carta di Fattibilità e delle azioni di piano | 1:5.000 |
| Tav. 8a | Carta di Fattibilità e delle azioni di piano - primo quadrante | 1:2.000 |
| Tav. 8b | Carta di Fattibilità e delle azioni di piano - secondo quadrante | 1:2.000 |
| Tav. 9 | Carta del dissesto PAI | 1:10.000 |
| Tav. 10 | Carta di Fattibilità e delle azioni di piano | 1:10.000 |

contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 18 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:

- a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
1. Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;
 - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
 - assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
 3. Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
 - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
 - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
 2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
 3. Denuncia di inizio attività implicita, quella la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- c. **Altri atti amministrativi** comunque denominati, sostitutivi di quelli che precedono, introdotti dalla legislazione nazionale e/o regionale.
2. Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
3. Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 19 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
 - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
 - b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
 - c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 1,50. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.

- d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
 2. Portici di uso privato fino al limite massimo del 30 % della slp;
 3. Terrazze e balconi;
 4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio (filo perimetrale della muratura) su almeno tre lati, sino alla profondità di m 2,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
 5. Superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche aventi superficie netta inferiore a 10 mq per ciascun edificio);
 6. Le scale condominiali a servizio di più unità abitative e gli ascensori;
 7. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale;
 8. Spazi accessori e di servizio parzialmente interrati (almeno per i 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna) sottostanti l'edificio e con altezza inferiore o uguale a m 2,50. Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero;
 9. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli; se realizzati al piano terreno, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza inferiore o uguale a m 2,50; tutti gli altri casi concorrono al computo della Slp, fatta eccezione per gli interrati ultimati alla data di adozione del PGT, per i quali il computo volumetrico risulta quello rilevato in sede di rilascio del titolo abilitativo.
 10. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 35%) che non presentino altezza massima superiore a m 2,40 (oltre a m 0,30 di soletta) al colmo (sottotravetto o sottosoletta). La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante. La porzione di sottotetto avente altezza media superiore a m 2,40 concorre al computo della Slp;

11. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura leggera priva di particolari opere di fondazione ed aventi superficie netta massima di mq 8,00 e altezza massima di m 2,50, nella misura massima di n. 1 per lotto; tutti gli altri casi concorrono al computo della SIp.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Ut = SIp/St$); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la il V o la SIp realizzabili e la Sf ($Uf = V(o SIp)/Sf$); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
- g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
- h. SU1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- j. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 131 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

- a. V - Volume: Il volume degli edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (SIp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30. Il conteggio del volume degli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione viene disciplinato dal successivo art. 34.
- b. H - Altezza massima:
1. É la misura intercorrente tra la quota del piano di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o della quota stradale da cui l'edificio emerge e:
- nel caso di edifici residenziali, la quota di intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano abitabile;
 - nel caso di edifici destinati alla produzione e al terziario, il piano di imposta delle travi di copertura;

2. Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze determinata come al punto precedente dei vertici del poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi di 1/3 l'altezza ammessa nella zona.
 3. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza di zona deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10 verso monte lungo gli spessori dell'edificio.
 4. Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima delle costruzioni i vani scala ed i vani extra corsa degli ascensori e simili, se non superano l'altezza minima tecnica necessaria, valutata dalla Commissione per il Paesaggio. Sono altresì esclusi dalla misurazione i parapetti di protezione in muratura solamente se non superano l'altezza di m 1,20.
 5. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.
Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 10 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza media di m 0,60.
- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 21.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- e. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

- f. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ristrutturazione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 26. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 20 comma 3 lettera c.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.
3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 48 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
 - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
 - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 6,
 - m 7,00 per strade di larghezza superiori a m 6,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.

Sono consentite distanze Dss minori, comunque mai inferiori di m 3, in caso di sopralzo e/o ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 50% della Sc esistente

4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
 - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
 - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati o parzialmente interrati per più di 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte a sbalzo (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cap-potti termici".

10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
11. Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione
12. La distanza si intende al lordo dell'eventuale marciapiede solo nel caso di adeguamento di strade esistenti

ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari e territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
2. Le aree di pertinenza degli edifici :
 - a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
 - b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.

ART. 23 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile: l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, cassette mobili, depositi, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale.

Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

Non sono soggetti a titolo abilitativo e limitatamente agli ambiti all'interno del consolidato urbano gli interventi la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano decorosi del contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

ART. 24 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale, esterne agli ambiti di trasformazione, da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

ART. 25 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
 - a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 26 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

| | |
|--------------------------------|--|
| - Residenza | 1 mq ogni 10 mc con un minimo di un posto auto per ogni alloggio |
| - Attrezzature ricettive | 1 posto auto ogni 2 posti letto |
| - Attività per la ristorazione | 1 posto auto ogni 4 posti a sedere |

- Teatri, cinema, attività sportive, luoghi di culto, aggregazione e del tempo libero, attrezzature sia pubbliche che di uso pubblico realizzate e/o gestite da privati 1 posto auto ogni 5 mq di Slp
 - Attività direzionali e commerciali, banche 1 posto auto ogni 20 mq di Slp
 - Attività industriali e artigianali 1 posto auto ogni 80 mq di Slp
2. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
 3. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
 4. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.

TITOLO V - NORMATIVA SETTORIALE

ART. 27 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

- 1.** Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
- 2.** Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.

I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:

- a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 14, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
 - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
 - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
- 3.** Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
 - 4.** Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
 - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)
R₁ - Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili
- tavernette
- cantinole
- scale e locali comuni

R₂ - Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. A - AGRICOLA (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

A₁ - Spazi destinati all'allevamento

S'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.

A₂ - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

A₃ - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A₄ - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A₅ - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A₆ - Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ri-

creative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

c. **P - PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P₁ - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P₂ - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

P_{2.1} - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.

P_{2.2} - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).

P₃ - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

T₁ - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T₂ - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o noleggio di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

T₃ - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T₄ - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

T₅- Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

T₆ - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 m²;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";

- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:

T_{6.1} - Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

T_{6.1.1} - Centro Commerciale tradizionale (CCT)

E' un complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

T_{6.1.2} - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

È un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

T_{6.1.3} - Factory Outlet Center (FOC)

È una Media o Grande Struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

T_{6.2} - Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune”.

T₇ - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

T₈ - Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T₉ - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T₁₀ - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da

parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

T₁₁ - Attività paracommerciali

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte

da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**

IP₁ - Terziario specialistico e dei servizi

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

IP₂ - Attrezzature per l'istruzione

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

IP₃ - Attrezzature per lo spettacolo

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

IP₄ - Attrezzature culturali

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

IP₅ - Attrezzature sociali e assistenziali

È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

IP₆ - Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

IP₇ -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

IP₈ - Attrezzature per il verde

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il giuoco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

IP₉ - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il giuoco e lo sport, le aree destinate all'impianistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP₁₀ - Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP₁₁ - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. **Destinazione principale: R - Residenziale**

Destinazioni complementari/compatibili:

P_{2,2} - Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₈** - Turistico-ricettivo, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti c) e d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. **Destinazione principale: P - Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T₁** - Uffici e studi professionali, **T₃** - Commercio in esercizi di vicinato, **T₁₀** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. **Destinazione principale: A - Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed al successivo punto d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. **Destinazione principale: IP - Interesse pubblico**

Destinazioni complementari/compatibili:

R₁ - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 28 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente art. 27.
- b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente art. 27, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.

- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
- e. Sul Territorio Comunale è ammessa la sola tipologia di esercizio di vicinato.

2. Correlazione dei procedimenti

- a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, possono anche non essere contestuali.
- b. Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

- c. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- d. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

- e. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (EVI), nonché attività dei tipi T₁₀ -Somministrazione di Alimenti e Bevande e T₁₁ - Attività para-commerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
- c. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

ART. 29 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

1. Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;
- la tutela degli ambiti di significativa valenza ambientale;
- la tutela e lo sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- la valutazione ambientale dei progetti.

2. La rete ecologica provinciale

È presente nella fattispecie di Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono la sola unità ecologica sul territorio: Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con caratteri di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

- a. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:
 1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:

- l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
 - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
 - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
 3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
 4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
 5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
 6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.
- b. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, é comunque subordinata:
1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
 2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione

dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

3. La tutela degli ambiti di significativa valenza ambientale;

- a. Gli ambiti di elevata naturalità: il crinale montano individuato con la sigla EN1 compreso tra la quota dei 975 metri s.l.m. (confine comunale in lato nord con i Comuni di Castiglione Intelvi, Blessagno, e Pigra) e quella dei 600 metri s.l.m. ; il versante destro dell'incisione valliva del torrente Telo individuato con la sigla EN2 che da San Fedele scende al lago sfociandovi ad Argegno.
 1. Gli ambiti di elevata naturalità sono definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).
 2. Per tali ambiti il Piano di Governo del Territorio, mediante la presente normativa, coerentemente agli indirizzi del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone di:
 - recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
 - recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - 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.
 3. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR, le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto dei parametri delle singole aree ed ambiti, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti.
 - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compreso il recupero e la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola nel rispetto dei parametri dei singoli ambiti;
 - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di 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 nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di m 3,00 e con piazzole di scambio; avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.
5. Non è consentito:
- l'abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante;

- lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.
6. I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.
- b. Il sito di rilevanza ambientale: la fascia lungo il crinale montuoso individuato con la sigla RA1 alle quote più basse, comprese tra i 600 metri e i 300 metri s.l.m. , che costituisce l'area "tampono" tra l'ambito di elevata naturalità posto più a monte e l'aggregato urbano sito a valle.
- Non subiscono alcuna specifica limitazione le seguenti attività:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto dei parametri delle singole aree ed ambiti, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti;
 - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compreso il recupero e la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola nel rispetto dei parametri dei singoli ambiti;
 - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di 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 nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con lar-

ghezza massima di m 3,00 e con piazzole di scambio; avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.

- c. L'ambito di salvaguardia dei Laghi Insubrici è definito e regolamentato dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR): è esteso all'intero territorio comunale. In esso il PGT persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi punti:
1. La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
 2. La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
 3. Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
 4. Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

5. L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
6. L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziata, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,
7. La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
8. La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
9. La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
10. 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;
11. Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale si ricordano il Sentiero del Giubileo;
12. 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;

13. Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimoniano la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. 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.
14. **I territori contermini ai laghi** come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato ai precedenti punti:
- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
 - conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;

- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le

strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

15. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004.

d. La strada panoramica: il fronte di vedute panoramiche della strada della valle d'Intelvi che sale da Argegno a San Fedele che si sviluppa lungo il versante sinistro del torrente Telo e si apre sia verso monte che verso il lago con significativi punti panoramici.

1. Al fine di tutelare i numerosi e significativi punti di veduta panoramica che si susseguono lungo il tracciato stradale che sale da Argegno a San Fedele viene posta una fascia di inedificabilità lungo il tracciato della profondità di m 30,00 verso valle e m 10,00 verso monte.
2. All'interno di queste fasce non subiscono alcuna specifica limitazione le attività di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT; inoltre non subisce limitazioni oltre quelle già prescritte nella scheda, l'ambito di trasformazione AS/2 - via Provinciale, quale presidio turistico di ristoro e piazzola panoramica.
3. In nessun caso si possono intraprendere opere che possano costituire ostruzione al fronte vedutistico presente su tutto il lato a valle della strada.

Sul tracciato della strada panoramica della Valle d'Intelvi valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

1. tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
2. salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
3. salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
4. salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;

5. perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
 6. inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- e. La disciplina per la realizzazione delle “greenways”: per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C “La rete di mobilità dolce e i ‘tracciati guida paesistici’” dell’elaborato “Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici” del PTR ed all’allegato “Quaderno 3 “La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente”.
- Sui sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo pedonale valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
1. devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
 2. devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
 3. vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,
 4. devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale .
- f. Cartellonistica e mezzi pubblicitari: valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
1. cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
 2. cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;

3. cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno
4. dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

4. La tutela e lo sviluppo del verde urbano

- a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- b. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

- c. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:
 1. Ambiti strategici/di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
 - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
 - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
 2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
 - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – “Normativa specifica delle aree e degli ambiti” si fa riferimento, dove presente, all’indice Pn.

5. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

- a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall’art. 18 del PTCP:
- mediante l’individuazione dei centri e dei nuclei storici;
 - mediante l’identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d’intervento.

La specifica normativa d’attuazione è riportata nel successivo articolo del titolo III.

- b. Viene inoltre garantita:
- perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
 - tutelando e sviluppando il verde;
 - assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

6. La valutazione ambientale dei progetti

- a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121.
- b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l’esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all’elaborato grafico n. 7 “*Carta della sensibilità paesistica dei siti*” ed alle specifiche “*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*” (elaborato n. S).
- c. I piani attuativi, i programmi integrati di intervento ed i progetti vengono verificati dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropi-

co e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti;

ART. 30 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 31 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 32 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

TITOLO VI - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

ART. 33 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- 1.** Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 34/38 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.
 - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
 - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

ART. 34 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alle scale 1:2.000/1:5.000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura dei singoli corpi di fabbrica, effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle modalità d'intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elaborati costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 27).

3. Unità di intervento

Rappresentano la dimensione minima degli interventi, prevalentemente riferita ad ogni singolo edificio da identificarsi in fase di presentazione di richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo a costruire e definito nella sua unitarietà morfologica e tipologica, eventualmente meglio precisata di concerto con la Commissione per il Paesaggio, dall'insieme delle proprietà catastali estese anche alle aree pertinenziali.

Tale dimensione non è vincolante per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono altresì consentiti su porzioni dell'unità gli interventi di risanamento conservativo e dei successivi gradi nel caso in cui la particolare configurazione della proprietà, e/o morfologica e tipologica degli edifici permettono l'identificazione di lotti autonomi riferibili a ben identificabili e significative porzioni di immobili.

In tal caso dovrà essere acquisito l'assenso con permesso di costruire.

Gli interventi successivi sullo stesso edificio dovranno anch'essi essere assentiti con permesso di costruire che dovrà valutarne il grado di adeguamento al primo, allo scopo di pervenire al completo recupero dell'Unità di Intervento mediante un insieme di opere coordinate, integrate e compatibili.

4. Modalità di intervento

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (effettuata per ciascun corpo di fabbrica nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

a. **Grado d'intervento di livello 0 (GL0) esteso a tutti gli immobili:**

Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto.

b. **Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro** finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico.

Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna** finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia con ricostituzione dell'edificio.**

Interventi edilizi di ristrutturazione mediante riuso e trasformazione dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative.

Gli elementi tipologici, architettonici e decorativi connotativi della tradizione rurale, puntualmente identificati e documentati mediante rilievo grafico e fotografico, devono essere mantenuti e valorizzati evitandone la banalizzazione.

Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.**

Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo punto 7.

Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Gli interventi edilizi oltre il Grado 2 si attuano mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

f. **Grado d'intervento di livello 5 (GL5) - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica.**

Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il Grado 3 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.

g. **Modifica del grado d'intervento**

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di grado diverso rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzii i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

h. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica estesi a più corpi di fabbrica** oppure individuati puntualmente in fase di gestione del piano devono essere attuati mediante piano di recupero. In tal caso le aree in cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o monetizzate verranno conteggiate in misura non inferiore a 18

mq/abitante (indice di 131 mc/abitante); per tutti gli interventi non sottoposti a piano di recupero, non è richiesto né il reperimento di aree ad uso pubblico né la loro monetizzazione.

5. Indirizzi di tutela

Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 5 si applicano i seguenti indirizzi di tutela

- 1 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda. L'attenzione nel recupero, dovrà essere rivolta in particolare al mantenimento dei caratteri distintivi di ciascuna unità immobiliare pur nella necessità di verificarne il coordinamento e l'integrazione con i restanti fronti.
- 2 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 3 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e/o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
- 4 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- 5 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale.
- 6 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fusto, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare il più possibile l'esistente situazione.

6. Prescrizioni particolari

Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari:

- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
- 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
- 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento ne è consentito il recupero in altra localizzazione, alla condizione che essi vengano coerenziali all'edificio principale.

Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente, se non a seguito di documentate e circostanziate esigenze da verificarsi in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo a costruire.

7. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria:

la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra e di quelli di sottotetto.

H Altezza massima:

per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

Dss, Dsc, Dsp - distanze:

le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

8. Piani di recupero vigenti

Le previsioni di eventuali convenzioni e piani attuativi vigenti conservano piena efficacia nel rispetto delle previsioni del PRUG sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 4.

9. Beni immobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico e relative pertinenze

Sono edifici di pregio architettonico ed ambientale, ovvero beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico e relative pertinenze quelli di seguito elencati ed individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento:

- mapp 381 ex villa Bucolier
- mapp 1275 ex villa Castelnuovo
- mapp 1305 villa Garolfi
- mapp 1400 villa Santarelli
- mapp 1910 villa Grazia
- mapp 2170 ex villa Concetta
- mapp 2785 villa Guzzini
- mapp 2857 villa ex Alberti
- mapp. 1035 villa Peduzzi-Tettamanti
- mapp. 1896 villa Fenini
- mapp. 3017 - villa Cornali
- mapp 3208 villa Balzianella

Sui sopraindicati manufatti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna per gli edifici secondo procedure e metodiche riconducibili al grado di intervento di livello 2 (GL2) di cui al precedente comma 4. Per questi beni è comunque esclusa la possibilità di modifica del grado di intervento di cui al punto g del comma 4 del presente articolo.

ART. 35 VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 27).

3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.
- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice con incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con $Sf > 1.000$ mq e pari a 25.000 per i lotti con $Sf < 1.000$ mq, con un incremento massimo di mc 200.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

- b. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice massimo di 0,35 mc/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

H Altezza massima di m 7,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

ART. 36 **MD** - AREE ED AMBITI AD ALTA E MEDIA DENSITÀ DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti ad alta e media ed alta densità edilizia comprendono la prevalente porzione di insediamenti che concorrono a strutturare il tessuto urbano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 27).

3. Modalità d'intervento

- a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione.
- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,00 mc/mq.
- b. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 0,80 mc/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35% del lotto.

H Altezza massima di m 7,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

ART. 37 **BD** - AREE ED AMBITI A BASSA DENSITÀ CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DEL VERDE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti a bassa densità edilizia comprendono gli insediamenti nei quali si riscontra la presenza di edifici con estese presenze di spazi pertinenziali verdi mantenuti a giardino.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 27).

3. Modalità d'intervento

- a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione.
- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,60 mc/mq.

- b. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 0,50 mc/mq.

- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 25% del lotto.
H Altezza massima di m 7,50.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

ART. 38 **IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva** (punto 5b dell'art. 27).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.
Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%.
H Altezza massima di m 8,00.
Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.
Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

- Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

- a. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
- b. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- c. Nel caso di nuovi insediamenti è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di edifici con diversa destinazione al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.

ART. 39 TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso turistico ricettiva.

Le presenti norme individuano nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T₈ –turistico ricettiva** (punto 4d dell'art. 27).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35% del lotto.
- H** Altezza massima di m 7,50.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

Nel caso di nuovi insediamenti è richiesta la valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità di edifici con diversa destinazione al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.

ART. 40 AT - AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI

1. Caratteri generali

Gli ambiti strategici di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o quelle di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato.

2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano. Negli strumenti attuativi (piano esecutivo o permesso di costruire assistito) vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano,

gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono quelle contenute nel precedente Titolo II.

ART. 41 NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Caratteri generali

Gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono le parti di territorio in ambiti agricoli contrassegnate da singoli edifici o aggregazioni edilizie non adibiti ad usi agricoli e riconducibili ad una originaria tipologia rurale, comprese le aree strettamente pertinenti. Tali insediamenti si intendono mantenere nello stato di fatto.

2. Destinazioni d'uso

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismessa, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza anche mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

3. Modalità d'intervento

- a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti.
- b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo sono consentite opere di:
 - demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di valore storico-ambientale e che presentino evidenti e significative

carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.

- ampliamento “una tantum” nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 5.000, con un incremento massimo di mc 80 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

4. Prescrizioni particolari

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

ART. 42 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA

- 1.** Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricolo produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

ART. 43 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di tipo produttivo si identificano in:

- a. a colture specializzate;
- b. aventi dimensioni significative per compattazione delle aree agricole contigue e funzionalmente connesse (efficacia agricola prevalente);
- c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – agricola** (punto 5.c dell'articolo 27)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
 - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.

- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- La distanza minima delle strutture destinate all'allevamento (stalle, porcilaie etc.) deve essere di m 100,00 dai confini e m 200,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

5. Prescrizioni particolari

In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 44 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di promuovere il mantenimento di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 27)

3. Modalità di intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentite le attività di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 ed interventi di ristrutturazione edilizia interna GL2 di cui all'art. 34, comma 5, lettera c delle presenti norme, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.
- b. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
- c. I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle **aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola** di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
 - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

- 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano è consentito l'ampliamento delle strutture produttive del 15% della Slp edificata, previa verifica dei parametri di cui alle precedenti lettere a e b.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; equivalente a due piani fuori terra quella delle infrastrutture aziendali e funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- La distanza minima delle strutture destinate all'allevamento (stalle, porcilaie etc.) deve essere di m 100,00 dai confini e m 200,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

5. Prescrizioni particolari

- a. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- b. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado; il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

ART. 45 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12)

3. Modalità di intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentite le attività di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 ed interventi di ristrutturazione edilizia interna GL2 di cui all'art. 34, comma 5, lettera c) delle presenti norme, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.
- b. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
- c. I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle **aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola** di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; equivalente a due piani fuori terra quella delle infrastrutture aziendali e funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- La distanza minima delle strutture destinate all'allevamento (stalle, porcilaie etc.) deve essere di m 100,00 dai confini e m 200,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00

5. Prescrizioni particolari

- a. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- b. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

ART. 46 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
 - 1 insediamenti industriali ed artigianali;
 - 2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
- c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

- a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
 - I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:
 - Ia strutture per l'istruzione;
 - Ib strutture per la cultura;

- Ic strutture per lo spettacolo;
- Id strutture sanitarie;
- Ie strutture assistenziali;
- If attrezzature per l'esercizio del culto;
- Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- Ih strutture di aggregazione e partecipazione;
- Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,50 mc/mq
- H** Altezza massima di m 9,50
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

- b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq

H Altezza massima di m 6,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle

cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;

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

ART. 47 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

- a. Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

- 1 strade urbane di scorrimento (classe D)
- 2 strade urbane di quartiere (classe E)
- 3 strade locali (classe F)

- b. Le caratteristiche geometriche sono:

- 1 per le strade in essere quelle esistenti;
- 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

2. Fasce di rispetto stradale

- a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

- 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- 3 cabine di distribuzione elettrica;
- 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- 5 reti idriche, reti fognarie;
- 6 canalizzazioni irrigue;
- 7 pozzi;

- 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
- 9 recinzioni;
- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della **rete ecologica provinciale**, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.

- b. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
 - 1 All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.
 - 2 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
 - 30 m per le strade di tipo C
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
 - 3 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

ART. 48 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 47.
- b. La distanza delle nuove costruzioni dal **gasdotto** deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.
- c. La distanza delle nuove costruzioni dai cavi dell'**elettrodotto** deve essere concordata caso per caso con l'Ente gestore in ragione della distanza dal suolo del conduttore in corrispondenza dell'area edificabile.
- d. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
 - 1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003. In particolare si segnala che i tratti di rete fognaria devono presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;

- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.
- e. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 30.
- f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:
- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
 - 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
 - 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
 - 4 chioschi di servizio cimiteriale;
 - 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
 - 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.
- g. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità.
- h. Nelle aree di **rispetto dei depuratori** è prevista una fascia di salvaguardia inedificabile di profondità di m 100.
- i. Nella zona di **rispetto della chiesa di San Sisinnio** non sono consentite nuove costruzioni, mentre per gli eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti deve essere garantita la compatibilità dell'impatto paesistico rispetto al complesso religioso.
- j. Nella fascia di **rispetto della RSA** non è consentita la realizzazione di edificazione a destinazione residenziale.

TITOLO VII - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

ART. 49 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

ART. 50 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

ART. 51 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

ART. 52 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 53 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici generati dal PRUG e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili sono invece quelle previste dal precedente comma 5 dell'art. 27. Allo scadere della validità di ciascun piano sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza, mentre le aree già nella disponibilità dell'Amministrazione, non già adibite a specifiche funzioni di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzate o valorizzate.
2. Nel piano attuativo denominato "PA/4", in corso di completamento, sarà possibile realizzare sui sedimi pertinenziali resi liberi dal vincolo per effetto della monetizzazione delle aree per servizi ulteriore volumetria per mc 650 da sottoporre a negoziazione ai sensi di quanto disposto nell'art. 7 delle presenti norme.

ART. 54 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi in corso di perfezionamento o già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

ART. 55 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti Strategici riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.