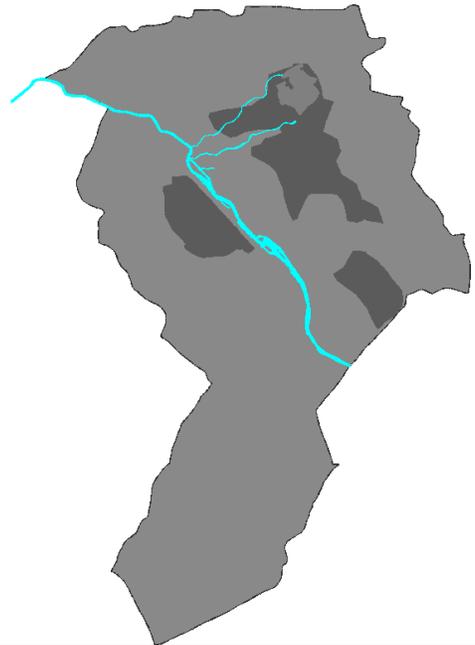


Comune di Taceno
Provincia di Lecco



Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole



Modificato a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni al PGT Adottato

PRO

RELAZIONE e NORME

settembre 2012

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. _____ DEL _____

Modificato a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni al PGT Adottato - sett 2012

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art.10 L.R. 12/05

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTI
ANTONIO PIEFERMI . ARCHITETTO
GIANFREDO MAZZOTTA . ARCHITETTO
FABRIZIO MONZA . ARCHITETTO
DARIO BENETTI . ARCHITETTO

23900, LECCO VIA SAN FRANCESCO, 5 TEL 0341-287529 / FAX 0341-373307 - E-MAIL:

arch.piefermi@oddo.it

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano delle Regole

Art. 2 Efficacia del Piano delle Regole

Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole

Art. 4 Descrizione dei parametri urbanistici

Art. 5 Descrizione dei parametri edilizi

Art. 6 Definizioni

Art. 7 Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole

TITOLO II - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 8 Distanze

Art. 9 Destinazioni d'uso

Art.10 Costruzioni accessorie

Art.11 Recinzioni

Art.12 Spazi aperti collettivi: strade, attrezzature sportive e ricreative, ecc.

Art.13 Cartellonistica e cartellonistica stradale

Art.14 Dotazione minima di parcheggi

Art.15 Disposizioni per il risparmio energetico ed edilizia sostenibile

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.16 Classificazione del territorio consolidato

Art.17 Disciplina degli interventi

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

Art.18 Finalità e applicabilità

Art.19 Definizione e norme per gli interventi

Art.20 Norme di ordine urbanistico

Art.21 Classificazione delle aree per l'edilizia storica

Art.22 Categorie degli edifici

Art.23 Disciplina degli interventi

Art.24 Destinazioni d'uso

Art.25 Spazi destinati alla mobilità e alla sosta

TITOLO V - DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art.26 Settori di Trasformazione

Art.27 Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Art.28 Disciplina degli interventi

Art.29 Modalità di attuazione

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

Art.30 Disciplina degli interventi

Art.31 Classificazione delle aree agricole

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

Premessa

Art.32 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico

Art.33 Punti panoramici

Art.34 Ambiti di elevata naturalità ed aree di particolare interesse ambientale

Art.35 Boschi

Art.36 Luoghi della memoria

Art.37 Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni

Art.38 Inquinamento acustico e paesaggio sonoro

Art.39 Interventi di compensazione paesistica

TITOLO VIII - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

Art.40 Destinazione d'uso commerciale

Art.41 Superficie di vendita o d'esercizio

Art.42 Definizione di Centro Commerciale

Art.43 Definizione di Comparto Commerciale

Art.44 Classificazione degli esercizi commerciali

Art.45 Pianificazione urbanistica degli esercizi commerciali

Art.46 Comunicazioni e richieste di autorizzazione

Art.47 Infrastrutture di viabilità e trasporto

Art.48 Dotazione di parcheggi

Art.49 Impatto visuale ed insediamenti commerciali

TITOLO IX - VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO

Art.50 Reticolo idrografico

Art.51 Aree di tutela e fasce di rispetto

TITOLO X - COMPENSAZIONE ED AGEVOLAZIONI

Art.52 Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione

Art.53 Volumetrie perequative e compensative

TITOLO XI - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.54 Natura e contenuti

Art.55 Disciplina degli interventi nelle aree per servizi

Art.56 Disciplina per le convenzioni

ALLEGATI

- 1. Abaco documentazione per la presentazione dei progetti**
- 2. Schede di progetto urbano**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Art. 1 Finalità del Piano delle Regole

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

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

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

Art. 2 Efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume efficacia nei confronti degli interventi che non necessitano di pianificazione attuativa fatti salvi i Piani di Recupero per gli Ambiti di antica formazione (vedi Art. 20.12 delle presenti norme).

Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica come individuata dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, in particolare dagli elaborati del Piano delle Regole elencati al successivo Art. 7 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. I contenuti di dette tavole sono elaborati e consultabili in formato digitale; i file formato .shp georeferenziati che costituiscono base del Sistema Informativo Territoriale comunale, sono parte integrante del piano e sono riferimento per l'individuazione dei contenuti stessi.

La disciplina urbanistica si applica:

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

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

Restano vincolanti le convenzioni e gli atti unilaterali di impegno assunto nei confronti del Comune in attuazione a pratiche che prevedano la cessione di aree ai sensi delle norme urbanistiche

vigenti precedenti al presente Piano delle Regole; con particolare riferimento alla cessione di aree standard per allargamento strade e realizzazione parcheggi esterni (ora definiti servizi). La sistemazione di tali aree dovrà attenersi ai disposti del presente Piano delle Regole, con particolare riferimento agli Artt. 11, 12 , 39 ed al Titolo VII.

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

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire Convenzionato
- Denuncia di Inizio Attività

b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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

Con l'esclusione dei casi di Permesso di Costruire gratuito, previsto nei casi di legge, il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, fissati dal C.C. in base a tabelle parametriche definite dalla Regione, aggiornabili annualmente.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 28.1.1977 n° 10, la Concessione Convenzionata riferita ad interventi di edilizia abitativa, è una Concessione regolata da una Convenzione stipulata fra il richiedente e l'A.C., in conformità di una Convenzione-tipo fissata dalla Regione o, transitoriamente, di uno schema di convenzione tipo deliberato dal C.C., contenente gli elementi di cui all'art. 8 della Legge 28.1.1977 n° 10. Può tener luogo della Convenzione un atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Richiedente, con il quale il Concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella Convenzione-tipo e a corrispondere, nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, essendo esonerato dal contributo relativo al costo di costruzione, ovvero si impegna ad eseguire direttamente le opere stesse.

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

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

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

In particolare il progetto depositato presso la Pubblica Amministrazione deve essere conforme alle

Norme del Regolamento Edilizio vigente e a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.

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

Art. 4 Descrizione dei parametri urbanistici

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

4.1 - St = Superficie territoriale (mq).

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

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

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

4.2 - Sf = Superficie fondiaria (mq).

Si considera nel caso di intervento a titolo abilitativo diretto, essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.).

La Superficie Fondiaria si ottiene quindi deducendo dall'area totale del lotto e dei lotti :

- a - le porzioni che, per vincoli di legge o del P.R.G., sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse (strade, attrezzature, servizi, standards ecc.);
- b - le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c - le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino, dello stesso Proprietario, o ceduta, per Convenzione trascritta, ad un lotto confinante appartenente ad altro proprietario;
- d - gli spazi pubblici finitimi esistenti.

In tale superficie è compresa quella eventualmente da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire con impegno unilaterale alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di area destinata a strada.

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

4.3 - Sc = Superficie coperta (mq).

La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni, ottenibile con la proiezione sul terreno del perimetro esterno dei vari piani, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad un massimo di m 2,00 di sporto. Sono compresi i porticati, le tettoie, le verande e le autorimesse. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se debordanti dal perimetro del fabbricato

soprastante. Sono esclusi inoltre: le piscine, le vasche all'aperto ed i campi da tennis; le concimaie e le serre di coltura delle zone rurali; i piani caricatori nelle zone industriali.

4.4 - Rc = Rapporto massimo di copertura.

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto. Per gli interventi nelle aree con funzioni non residenziali e nei piani attuativi in genere, il rapporto di copertura è calcolato con riferimento alla St, Superficie territoriale.

4.5 - It = Indice di edificabilità territoriale.

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

4.6 - If = Indice di edificabilità fondiaria.

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

4.7 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

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

4.8 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

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

4.9 - SFI = Superficie filtrante (mq).

È la parte di superficie fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane: si considera filtrante una superficie di terreno naturale di spessore ≥ 50 cm; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante $\geq 40\%$.

È comunque fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene.

4.10 - Cs = Ciglio stradale.

È definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione, comprensiva di percorsi ciclo-pedonali e di tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonché quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc.. Tale linea è riportata sul rilevamento aerofotogrammetrico di base delle tavole di Piano e può essere definita in sede di progetto esecutivo ai sensi dell'Art. 7 del presente Piano delle Regole, essa rimane definita anche quando non coincide con il limite di proprietà delle aree.

Art. 5 Descrizione dei parametri edilizi

5.1 - Slp = Superficie lorda di piano (mq).

5.1.1 = Per gli edifici in progetto residenziali sia urbani che in area rurale o extra urbana, gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio o attività ricettive la Slp è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, inclusi i soppalchi, misurate al netto degli involucri perimetrali dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di porticati, logge, loggiati, terrazzi e balconi che garantiscono le caratteristiche di cui al successivo Art. 6.9.

5.1.2 = Per gli edifici in progetto non compresi al punto precedente la S_{lp} è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature. Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture portanti orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta. Per il Piano Terra la superficie di piano è solo quella che risulta tamponata.

5.1.3 = La superficie lorda di piano degli edifici residenziali esistenti è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di m 3,00; il volume geometrico dell'edificio è determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fronte dell'edificio; per gli edifici non residenziali si utilizza il metodo di calcolo di cui al punto 1.2 del presente articolo considerando, per il piano terra, l'intera superficie coperta.

Non vengono conteggiate le superfici dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,40 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 2,00.

Sono inoltre escluse dal conteggio le superfici destinate a parcheggio con i relativi spazi di manovra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato, situate entro terra e, solo per edifici unifamiliari e bifamiliari, anche fuori terra.

Si intende entro terra la superficie con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

5.2 - S_{lpA} = Superficie lorda di piano Assegnata (mq).

Si intende la S_{lp} calcolata secondo i criteri stabiliti al punto 1 assegnata ad uno specifico Ambito di Trasformazione per il quale sia previsto intervento tramite Piano Attuativo.

5.3 - S_a = Superficie abitabile (mq).

Coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ovvero la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di logge, terrazzi e balconi.

5.4 - H_f = Altezza di ciascun fronte di fabbricato (m).

Essa si determina come media fra il maggiore ed il minore dislivello rilevabile agli estremi della fronte appartenente al medesimo piano verticale, fra il punto più alto della facciata, misurato all'imposta di gronda e il punto più basso del terreno naturale, o del terreno sistemato qualora più basso, del marciapiede o della strada se esistenti.

5.5 - H = Altezza degli edifici (m).

Esclusivamente ai fini delle presenti norme, per tutte le zone residenziali e per gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nelle classificazioni di cui al TITOLO IV, nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicato per l'altezza teorica interpiano di m 3,00.

In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno; per tutti gli altri casi, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la

quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota più bassa del terreno naturale o del piano stradale misurata sull'asse o del marciapiede dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato si terrà conto della media delle altezze.

Qualora l'edificio sia situato ad una distanza dal ciglio strada (**Ds**) superiore a 10 metri ovvero in terreni acclivi (con pendenza $\geq 10\%$), l'altezza (Hm) si misura individuando la media delle quote di intersezione delle facciate con l'originaria linea di inclinazione naturale del terreno o con quella del terreno sistemato se più bassa.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni. Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

I limiti di altezza per gli edifici produttivi con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e le due quote del terreno sopra menzionate.

5.6 - Vv = Volume virtuale (mc).

Il calcolo del volume per ogni riferimento di legge o normativa in cui sia previsto il riferimento al volume dell'edificio (con esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione), si ottiene moltiplicando la superficie lorda di piano (**Slp**) per l'altezza teorica interpiano di m 3,00 per quanto riguarda gli edifici residenziali, sia urbani sia rurali, e gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale sino ad un massimo di m 4,50.

L'altezza teorica d'interpiano è ridotta a m 2,85 ad un'altitudine > di m 600 slm.

Sono compresi nel calcolo i locali interrati adibiti a residenza, uffici ed attività produttive quando sussistano i requisiti di abitabilità dei locali ai sensi della determinazione della Slp come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e del Regolamento Locale di Igiene.

Non concorre al calcolo del volume la superficie dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,40 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 1,50. Non concorrono al calcolo del volume le superfici destinate a parcheggio, situate entro terra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato.

Si intende entro terra la porzione di edificio con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

5.7 - VA = Volume Assegnato (mc).

Si intende il Volume virtuale (**Vv**) calcolato secondo i criteri stabiliti al punto 6 assegnato ad uno specifico Ambito di Trasformazione per il quale sia previsto intervento tramite Piano Attuativo.

5.8 - Ve = Volume effettivo o volume esistente (mc).

E' determinato dallo spazio compreso tra la superficie esterna delle murature, la parte esterna della copertura e il pavimento più basso compresi i piani seminterrati o interrati con altezza netta interna maggiore a m 2,40. Qualora il pavimento più basso sia a quota superiore rispetto al piano di campagna la cubatura verrà delimitata inferiormente dal piano di campagna. Sono esclusi dal computo i parcheggi completamente interrati, parti estranee agli immobili quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie e comunque volumi abusivamente realizzati. Il volume effettivo V_e è base di calcolo per il conteggio dei volumi esistenti precedenti alla data di adozione del presente piano.

5.9 - Sv = Superficie di vendita (mq).

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

5.10 - Dc = Distanza dai confini (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio, così come definito dalla **Sc** di cui al punto 3 dell'articolo precedente e i confini di proprietà. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore.

5.11 - Ds = Distanza dal ciglio stradale (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio, così come definito dalla **Sc** di cui al punto 3 dell'articolo precedente ed il ciglio stradale (CS).

Per la deroga relativa alla distanza dal ciglio stradale (CS) si considerano allineamenti in atto gli allineamenti esistenti consolidati di edifici che formano una cortina edilizia senza soluzioni di continuità per uno sviluppo non irrilevante. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore ad esclusione delle gronde per le quali è ammessa una sporgenza massima di cm 80. Deve comunque essere fatta salva la distanza tra edifici come previsto dal DM 02/04/68, n. 1444.

5.12 - Df = Distanza tra pareti finestrate (m).

È stabilita dal disposto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Si applica anche nel caso in cui una sola delle pareti sia dotata di finestre. Non si intendono finestrate le pareti dotate unicamente di luci ai sensi dell'art. 901 del codice civile. La misura si effettua in linea e non a raggio, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano chiusi.

Art. 6 Definizioni

6.1 - Lotto

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

Le aree costituenti singoli lotti esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, non possono venire ulteriormente frazionate, salvo che per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto all'area necessaria per garantire il Volume esistente (Ve) in base al presente Piano delle Regole.

6.2 - Area di pertinenza

Si intende come tale la superficie di terreno asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di atti, all'unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Quando l'area interessi solo una parte di uno o più mappali, i successivi eventuali frazionamenti sono subordinati alla regolarizzazione del suddetto atto di asservimento.

6.3 - Area di urbanizzazione primaria.

E' la misura delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria, così come sono definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, modificato all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865, ossia le seguenti:

- a - strade residenziali;
- b - spazi di sosta o di parcheggio;
- c - fognature;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f - illuminazione pubblica;
- g - spazi di verde attrezzato.

6.4 - Area di urbanizzazione secondaria

E' la misura delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865, ossia le seguenti:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - scuole superiori;
- d - mercati di quartiere;
- e - delegazioni comunali;
- f - chiese, edifici per il culto e cimiteri;
- g - impianti sportivi di quartiere;
- h - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- i - aree verdi di quartiere.

6.5 - Edifici esistenti.

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

6.6 - Sagoma di un edificio

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

6.7 - Unità immobiliare

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

6.8 - Costruzione accessorie

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

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

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

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

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

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

6.9 - Porticati, logge e loggiati

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

6.10 - Pensiline.

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

6.11 - Superfetazioni.

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

6.11 - Parcheggi.

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

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

I singoli spazi di sosta possono venire disposti in posizione inclinata a 30°, a 45° o a 60°, in posizione trasversale o a pettine, in posizione longitudinale o in colonna; pertanto la loro area varia conseguentemente secondo la seguente tabella riportante i valori minimi :

- disposizione inclinata a 30° = mq 31,4 per ogni spazio di sosta;
- disposizione inclinata a 45° = mq 25,2 per ogni spazio di sosta
- disposizione inclinata a 60° = mq 25,6 per ogni spazio di sosta
- disposizione a pettine = mq 27,0 per ogni spazio di sosta
- disposizione in colonna = mq 23,0 per ogni spazio di sosta

La dimensione netta del posteggio, escluso cioè lo spazio per la manovra, è di ml 2,50 per ml 5,50, pari a mq 13,75.

6.12 - Ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che ciclabili e pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Art.2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Art. 7 Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole

7.1 - Le TAVOLE individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive sotto elencate, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti. Dette tavole sono redatte su rilievo aerofotogrammetrico digitale che non risulta compatibile con la base catastale. Ai fini della effettiva individuazione dei perimetri di proprietà, per i quali sono probatori i lotti catastali e considerando che le due diverse basi cartografiche (rilievo aerofotogrammetrico o data-base topografico e mappe catastali) non sono esattamente sovrapponibili, ciascuna proprietà può inoltrare opportuna documentazione, completa di dati in formato digitale redatti secondo i disposti del successivo comma 7.5, sulla base della quale si potranno operare opportune correzioni ed aggiornamenti o, comunque, atti ad individuare gli effettivi confini delle proprietà.

Ogni modifica ed aggiornamento alle individuazioni delle tavole allegate al presente Piano di Governo del Territorio sarà valutata ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale, che dovrà verificarne la correttezza in relazione agli strumenti tecnici forniti dal SIT comunale e la coerenza con le intenzioni progettuali espresse dal Piano stesso.

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

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

- TAVOLA PR1a - PR1b	- INDIVIDUAZIONE AMBITI OMOGENEI	- SCALA 1:2.000
- TAVOLA PR2	- CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO	- SCALA 1:5.000
- TAVOLA PR3	- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	- SCALA 1:500
- ALLEGATO 1 PR	- ABACO DEGLI ELABORATI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	
- ALLEGATO 2 PR	- SCHEDE DI PROGETTO URBANO	
- RELAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI S1		
- TAVOLA PS2	- CARTA DEI SERVIZI	- SCALA 1:2.000

sono inoltre prescrittivi e parte integrante del P.G.T. e del presente Piano delle Regole i contenuti e le tavole dello STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ed il PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

7.4 - Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'Art. 8 comma 4, Art. 9 comma 14, Art. 10 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in ottemperanza alla correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale e al principio di maggior definizione nelle successive fasi di analisi e previsione e nelle differenti scale di rappresentazione utilizzate quali basi geografiche e cartografiche, sono sempre modificabili, aggiornabili, implementabili e soggetti ad integrazioni e correzioni; in particolare per quanto attiene la perimetrazione degli ambiti, l'individuazione delle componenti, dei manufatti e dei servizi distribuiti sul territorio, la definizione e descrizione delle norme che costituiscono il Piano delle Regole.

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

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

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

b – file formato **.dwg** opportunamente georeferenziato sulla base delle coordinate topografiche del data base topografico comunale e provinciale.

TITOLO II - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 8 – Distanze

8.1 - Limiti di distanza tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Essa consiste nella distanza minima intercorrente fra due fronti dello stesso edificio o fra fronti di edifici diversi fronteggiantsi direttamente od obliquamente.

La misura del distacco si effettua e si calcola sulla retta perpendicolare ad entrambe le pareti, se parallele, individuante la distanza minima fra le stesse, o, nel caso di pareti fronteggiantsi obliquamente, prolungando idealmente le rispettive fronti come se attorno a ciascuno edificio esistesse una fascia di rispetto larga quanto il prescritto distacco fra gli edifici; nel calcolo devono essere compresi i balconi chiusi mentre possono essere esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di ml 1,50. Qualora fra edifici fronteggiantsi sia interposta una strada non a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza si applicano i disposti dell'art. 9 paragrafo 3, 1° e 2° comma del D.I. 2.4.1968 n° 1044.

8.2 - Distanza degli edifici dai confini di proprietà

- Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere, le scale aperte in aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml 1,50.

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

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

- Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

- Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a cm 10, negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.

- E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente. Tale evenienza può essere distinta nei seguenti casi:

a - che entrambi i confinanti realizzino in aderenza, contemporaneamente o meno, nuove costruzioni, secondo una sagoma limite da riferire alla linea di confine, che deve essere precisata e documentata nella Convenzione e che deve rispettare le Norme di zona;

b - che uno dei due confinanti si impegni, a favore del vicino a cui concede di costruire a confine in base a Convenzione, ad arretrare l'eventuale futura propria costruzione della distanza prevista dalle Norme di zona per i fabbricati.

In entrambi i casi, fatti salvi i disposti del comma successivo, la Convenzione fra i Privati deve essere trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in copia autentica al Comune che la conserverà e la registrerà in apposito elenco, al fine di controllarne la biunivoca applicazione da parte dei contraenti.

L'esercizio della predetta facoltà è comunque subordinato al preventivo parere favorevole dell'A.C., che verrà espresso in rapporto alla situazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'intervento, con particolare attenzione sia agli eventuali benefici che la stessa potrebbe trarre, che alle eventuali controindicazioni di natura urbanistico-edilizia.

Il parere positivo dell'A.C. potrà essere condizionato all'impegno dei Contraenti di rispettare, ciascuno per la parte di propria competenza, le eventuali prescrizioni dell'A.C. riguardanti gli allineamenti, le altezze, le tipologie, i materiali ecc., che dovranno venire trascritte nella Convenzione; in tale caso la Convenzione dovrà assumere la forma dell'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da registrarsi a spese dei Privati, redatto singolarmente da ciascuno dei Confinanti.

- Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai m 10,00 o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione per il paesaggio che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.

- E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici residenziali come disciplinata al seguente Art. 10 purché l'altezza massima misurata all'estradosso della copertura non sia superiore a m 2,70 dalla quota del terreno più bassa tra quella delle diverse proprietà confinanti interessate. Nel suddetto caso non è richiesta la sottoscrizione di convenzione tra le parti.

- Tutte le nuove costruzioni dovranno tenere:

- . la distanza di m 10,00 dai corsi d'acqua, salvo minore distanza autorizzata dalla Regione Lombardia attraverso le articolazioni territoriali del Genio Civile;
- . le distanze dagli elettrodotti calcolate ai sensi del DM 29/05/2008 nel rispetto di quanto previsto dalla norma CEI 106-11 del 2006 ed eventuali s.m.i.

8.3 - Distanza degli edifici verso strada

Al fine del presente comma il ciglio stradale di riferimento, così come definito dall'Art. 6 punto 11, è determinato dalla situazione stradale come prevista dal Piano dei Servizi alla TAVOLA DELLA MOBILITÀ che indica i tratti stradali soggetti a revisione; in tal caso il ciglio stradale di riferimento sarà determinato dallo specifico progetto esecutivo previsto dall'Ente di competenza, negli altri casi si fa riferimento al ciglio stradale esistente.

- Fatto salvo e in relazione a quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive

modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dal ciglio stradale, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, sono le seguenti:

- . per le zone "A" quelle esistenti salvo nuovi allineamenti imposti dai piani attuativi o dall'Amministrazione Comunale;
- . per le tutti gli ambiti compresi nel limite del territorio urbanizzato come da disposizioni dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, cioè:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15

Tali distanze debbono intendersi minime su tutte le strade ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

- . per le zone esterne al limite del territorio urbanizzato, lungo la totalità della strada provinciale della Valsassina, come da disposizione dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), cioè:
 - m 30 per strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
 - m 20 per strade di interesse locale, strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.
- Le recinzioni di qualsiasi natura all'interno delle distanze minime dal ciglio stradale potranno essere realizzate esclusivamente in precario.
- Potranno essere realizzate cabine elettriche secondarie ed ampliate quelle esistenti anche nelle zone di rispetto stradale quando sia dimostrata la localizzazione tecnicamente idonea e con particolare cura del decoro ambientale.
- Non concorrono alla determinazione della distanza dal ciglio stradale i manufatti completamente interrati quando l'estradosso di copertura sia posto ad una quota inferiore di almeno cm 40 dal piano di calpestio. Sono inoltre fatti salvi i disposti dell'art. 67 comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e l'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 ai fini dell'utilizzo del sottosuolo anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte in aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente m 1,50.
- I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.
- Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario o per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo e comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile e comunque si dovrà osservare una distanza di almeno m 2,00 dal ciglio stradale.
- L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m 4,00 dal ciglio stradale. Per gli edifici esistenti che presentino particolari condizioni di impedimento, tale distanza può essere ridotta chiedendo opportuna deroga, a condizione che vengano adottate opportune misure che garantire la sicurezza del sistema della viabilità.
- Distanze inferiori, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, possono essere previste nei piani attuativi.

- Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravio del predetto contrasto.

8.4 - Allineamenti

- Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

- Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

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

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

8.5 - Spazi conseguenti ad arretramenti

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

- Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

- L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

- Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione secondo i criteri previsti al seguente Art.12; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

8.6 - Distanze tra edifici a differente destinazione

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si prescrive l'osservanza delle seguenti distanze da rispettare tra edifici residenziali, posti in **ambiti prevalentemente residenziali (zone A e B** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444 - **Zone A; ResidenzialeR1.shp; ResidenzialeR2.shp; ResidenzialeR3.shp; R1convenzionato.shp**) di cui all'Art.16 ed immobili adibiti a diversa destinazione funzionale:

- **m 50** da edifici di tipo produttivo o artigianale ubicati in **ambito artigianale o produttivo (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444 - **Misto_Artigianale.shp; Produttivo.shp; Produttivo speciale.shp**)

- **m 100** da edifici agricoli individuati in **ambiti rurali (Aree agricole.shp; Az_agricole.shp)**

Si prescrive inoltre una distanza minima di **m 50** tra edifici agricoli individuati in **ambiti rurali (Aree agricole.shp; Az_agricole.shp)** ed edifici di tipo produttivo, artigianale o **commerciale** posti in **ambito artigianale o produttivo (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444 - **Misto_Artigianale.shp; Produttivo.shp; Produttivo speciale.shp**).

Le disposizioni del presente comma non si applicano per i corpi accessori annessi all'edificio principale; all'interno di **ambiti artigianali o produttivi (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444 -

Misto_Artigianale.shp; Produttivo.shp; Produttivo speciale.shp) di cui all'Art.16; ove diversamente specificato dalle apposite SCHEDE DI PROGETTO URBANO.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Le possibili destinazioni d'uso per i singoli ambiti sono sempre subordinate al rispetto di quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica del comune di Taceno (PZA) redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, che è parte integrante del P.G.T.

Le specifiche prescrizioni per i singoli ambiti come classificati al TITOLO III delle presenti norme, le schede progettuali relative agli Ambiti di Trasformazione, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole aree omogenee o di immobili. In tutti gli altri casi, fatto salvo quanto disposto dal TITOLO IV (nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale) e dal TITOLO VII (disciplina urbanistica-edilizia commerciale) delle presenti norme, ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede di progetto allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti con attività autorizzata avente destinazione d'uso incompatibile rispetto all'ambito di appartenenza sono ammessi i soli interventi edilizi finalizzati ad adeguamento igienico-sanitario ed ordinaria manutenzione. Ogni ulteriore intervento, incluso il cambio di destinazione senza opere, dovrà essere volto ad una riqualificazione con attività e destinazioni compatibili con l'ambito di appartenenza.

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

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

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

Ogni qualvolta si intervenga su un'area produttiva dismessa o comunque interessata da attività potenzialmente impattanti, in funzione del ciclo produttivo, dovrà essere prodotta una verifica della qualità dei terreni e delle acque sotterranee attraverso indagini ambientali calibrate sulla specifica situazione; deve essere verificato che non siano stati accumulati residui inquinanti delle attività produttive e l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo, documentando gli eventuali interventi programmati.

Negli interventi sugli edifici deve essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di "eternit" e/o la presenza di altro materiale contenente amianto.

Ai fini del presente PGT valgono le seguenti definizioni:

1. Agricoltura = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti-floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della LR 12/2005.
2. Residenza = abitazioni e relativi servizi.
3. Ricettivo = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui all'art. 22 della LR 15/2007. Sono compresi i residence e le foresterie
4. Industria = attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi gli uffici, i laboratori di produzione, i depositi e gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco. Si distinguono in:
 - a) Rischio = gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
 - b) Insalubre = le industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994.
 - c) Manifattura = le attività industriali non comprese nelle altre categorie.
 - d) Logistica = le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci.
 - e) Artigianato = attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
5. Commercio, Commercio specializzato, Esercizi pubblici, = attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso (compresi gli outlet) ed esercizi secondo le categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita come stabilite all'Art. 44 delle presenti norme. Valgono le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 11471998.
6. Direzionale = uffici privati, studi professionali, gallerie d'arte, sale conferenze private, centri congressi.
7. Agenzie di servizi = banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri espositivi senza vendita, asili privati.
8. Locali di intrattenimento = discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.
9. Servizi privati strutturati = cliniche, palestre, piscine aperte al pubblico, residenze socio-assistenziali, centri benessere, centri massaggi e riabilitazione, spazi medici privati, spazi espositivi privati, centri per attività sportive e ricreative anche all'aperto.
10. Servizi privati diffusi = acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, laboratori di ceramica, tatuatori.
11. Servizi pubblici = attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici.
12. Carburanti = impianti di distribuzione dei carburanti e relativi servizi.

Art. 10 – Costruzioni accessorie

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale ecc.; di norma essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato principale esistente.

Salvo che negli ambiti disciplinati dal TITOLO IV (nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale) e dal TITOLO V (Ambiti di Trasformazione), all'interno del limite del territorio urbanizzato (**lim_urb.shp**) è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici esclusivamente residenziali esistenti, unifamiliari o fino a 4 unità immobiliari che siano dotate di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva. La costruzione accessoria dovrà essere asservita all'edificio principale per escludere la proliferazione di piccoli manufatti legati a singole unità immobiliari. Esse dovranno essere realizzate con struttura di provata solidità, aspetto decoroso, con l'esclusione assoluta di manufatti con carattere di precarietà, che presentino una copertura che abbia un'altezza all'estradosso non superiore a m 2,50 al colmo e m 2,00 alla radice, o m 2,30 in caso di copertura piana. Tali costruzioni accessorie devono occupare una superficie coperta non superiore a mq 9,00 o mq 4,00 per ogni unità immobiliare in caso di edifici plurifamiliari; esse non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (**If**), non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**) ma devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di cui al precedente Art. 8.

In tutti gli altri casi i fabbricati accessori vengono computati quale volume, se vengono interamente realizzati fuori terra; non sono da computarsi qualora sporgano per un massimo di 80 cm dal profilo naturale del terreno, purchè siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di humus adeguatamente sistemato a verde.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'interno di lotti isolati, in assenza dei fabbricati principali.

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

La loro realizzazione si dovrà conformare per tipologia, materiali e finiture al contesto nel quale sono ubicate, con particolare cura ad interventi di mitigazione visiva ed integrazione con il contesto naturale degli spazi esterni. Si auspica inoltre l'integrazione e la contiguità dei manufatti con gli edifici già esistenti. Nel caso sia presente all'interno della proprietà un box auto fuori terra la cui superficie utile non supera i mq 20, la costruzione accessoria è consentita in aumento al box esistente e dovrà essere inserita nello stesso volume. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti accessori ove siano già presenti vani ad essi assimilabili e costruzioni, anche interrato, adibite ad autorimessa, che prevedano superfici accessorie utili in esubero oltre i posti auto minimi richiesti dalle presenti norme. L'edificazione è comunque subordinata a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che, per motivi di incompatibilità ambientale può non consentirne la realizzazione o chiederne una riduzione dimensionale.

Art. 11 – Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle sedi stradali esistenti e di quelle in progetto, così come previste di nuova realizzazione o soggette a revisione e modifiche; dovranno sempre rispettare gli allineamenti imposti dall'Amministrazione comunale e, comunque, nel caso di strade carrabili aperte al pubblico transito, non potranno essere realizzate a meno di m 4,00 dall'asse stradale.

Contestualmente al rilascio del Permesso di costruire dovrà essere sottoscritta impegnativa di cessione delle aree risultanti dagli arretramenti delle recinzioni a favore del Comune. Tali cessioni potranno avvenire anche su richiesta successiva da parte dell'Amministrazione comunale.

Potranno essere rilasciate concessioni in precario nelle fasce di rispetto e di arretramento degli

spazi pubblici con l'obbligo per il proprietario di provvederne alla demolizione e alla ricostruzione in arretrato quando le Amministrazioni pubbliche competenti ne facciano richiesta.

Per i terreni in declivio l'altezza dei muri di terrapieno non potrà superare di norma i metri 2,00 e altezze parziali non superiori a m 1,40 se gli stessi sono realizzati a gradoni con opportuna messa a dimora di essenze vegetali.

Su parere della Commissione per il Paesaggio potranno essere autorizzate recinzioni con altezza superiore a m 2,00 quando sia dimostrata la necessità per impianti tecnologici, sportivi e per ragioni di sicurezza pubblica.

11.1 - Ambiti residenziali

Le recinzioni delle zone residenziali di nuova realizzazione dovranno essere ispirate all'uniformità ed alla massima riduzione della frammentazione dei lotti, favorendo la percezione unitaria e continuativa degli spazi aperti. In tal senso dovranno ispirarsi sia le opere realizzate con materiali da costruzione sia con elementi vegetali. In ambiti di margine dell'abitato a confine con spazi aperti od esterni al perimetro del limite urbanizzato (**lim_urb.shp**) si auspica la realizzazione di recinzioni con staccionata di legno o elementi naturali (rilievi e muretti in pietra e massi a secco, cespugli, piccole ripe erbose, ecc.) che non interrompano la continuità naturalistica degli spazi aperti ed è comunque vietata la realizzazione di muri in cemento armato o laterizio intonacato, recinzioni metalliche con cordoli fuori terra in cemento armato a vista.

Si esclude l'utilizzo di recinzioni realizzate con paline e rete metallica salvo che questa non funga da sostegno e barriera completamente schermata da barriera vegetale a siepe (con esclusione di impiego del lauroceraso -*Prunus laurocerasus*-, soprattutto nella varietà "Rotundifolia", in quanto necessita di numerose potature, tende a spogliarsi nella parte bassa e a trasformarsi in tronchi lignei senza rami). In tal caso le reti dovranno essere poste in opera sugli allineamenti interni delle proprietà e dovranno risultare schermate o non visibili dalla strada o dagli spazi pubblici.

Le trasformazioni e gli interventi su manufatti esistenti e in ambiti consolidati dovranno ispirarsi ai criteri di analisi del contesto e compatibilità di cui al TITOLO IV e VII delle presenti norme.

11.2 - Ambiti produttivi

I manufatti di recinzione delle attività produttive dovranno essere opportunamente integrati e schermati con l'utilizzo di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori ed eventuali polveri. E' obbligatoria la realizzazione di schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica od esterni al perimetro del limite urbanizzato (**lim_urb.shp**).

11.3 - Ambiti agricoli e aree libere

Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno con elementi irregolari, formate indicativamente da un massimo di tre assi orizzontali ed un paletto verticale con altezza massima di m. 1,10 ogni due/tre metri, infisso senz'altra opera direttamente nel terreno, onde permettere il libero transito della fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole, nonché recinzioni temporanee per delimitare il pascolo di bestiame realizzate con cavi elettrici a basso voltaggio e paline.

Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

11.4 - Ambiti in aree libere

All'esterno del limite di territorio urbanizzato (**lim_urb.shp**), nelle zone A1, nelle aree di bosco (**bosco.shp**) negli ambiti individuati come agricoli di valenza ambientale, sono di norma escluse le recinzioni. Per casi particolari giustificati da ragioni di sicurezza o in casi in cui sia indispensabile la delimitazione delle proprietà, è ammessa la costruzione di opere di cinta realizzate in muretto a secco con sassi del posto di altezza massima m 0,90 o in legno con elementi irregolari come sopra descritto per gli ambiti agricoli.

Art. 12 – Spazi aperti collettivi: strade, attrezzature sportive e ricreative, ecc.

Gli spazi aperti, collettivi e pubblici (strade, piazze,..) e gli spazi per attrezzature sportive e ricreative, (spazi verdi diffusi e verde attrezzato) necessitano di interventi di qualità architettonica (disegno vegetale, materiali costruttivi, studio dei rapporti con il contesto, arredi, ecc.), di soluzioni funzionali (aree di sosta, percorsi pedonali, ciclabili, automobilistici, ecc.) ed adeguate dal punto di vista delle opportunità ecologiche e naturalistiche. Vi sono inoltre siti ed elementi di degrado e potenzialità poco valorizzate (percorsi pedonali, centri storici, spazi aperti a verde).

I progetti relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati dalla TAVOLA PR1a/b e i progetti relativi a piani attuativi dovranno considerare prioritariamente la valorizzazione degli spazi non edificati al fine di elevarne la qualità come sistema delle funzioni e dei luoghi caratterizzanti e simbolici. In particolare si devono osservare le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- tutela e conservazione dei caratteri storici (tracciato dei percorsi, soluzioni costruttive, pavimentazioni, ecc.), dei manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, ecc.), degli arredi vegetali, degli edifici connessi funzionalmente e spazialmente, delle viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.
- utilizzo di architetture vegetali coerenti con i caratteri naturalistici dei luoghi (specie autoctone), con le tradizioni storiche, agronomiche e culturali locali, con il disegno preesistente dei luoghi, con le compatibilità ecologiche (filari alberati, alberature stradali, sistemazioni esterne di spazi produttivi, ecc.). La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali delle varie fasce di vegetazione in cui rientra il territorio del Comune.
- nella realizzazione di nuovi tracciati viari o trasformazione di esistenti è fatto obbligo di prevedere adeguate fasce dedicate alla percorribilità pedonale e ciclabile, adottando le migliori soluzioni funzionali che si adeguano al contesto e che ne garantiscano la protezione rispetto alla viabilità carrabile
- la progettazione di spazi ad uso pubblico in piani attuativi di iniziativa privata, ove si preveda la cessione o l'utilizzo convenzionato ad uso pubblico di determinate aree (strade, percorsi, parcheggi, verde, aree attrezzate), dovrà considerare l'effettiva fruibilità pubblica degli spazi stessi; pertanto non sono da considerare quali spazi pubblici i percorsi e quegli ambiti che risultino esclusivamente funzionali alle edificazioni private oggetto di piano attuativo (strade di accesso a fondo cieco, aiuole e spazi residuali, ecc.); la realizzazione e cessione di spazi destinati a servizi è comunque subordinata all'approvazione dell'Amministrazione Comunale che verifica tale condizione e potrà richiedere le opportune modifiche al progetto.

Il presente Piano delle Regole rinvia al "*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*" DOCUMENTI TECNICI 2 allegato al PTCP ed al Regolamento Edilizio per le specifiche indicazioni delle norme e degli standard di riferimento, le indicazioni tecniche progettuali, le definizioni, le indicazioni materiche ed i criteri compositivi da adottare in merito ad esempio ai seguenti elementi del sistema collettivo urbano:

Aree e spazi per la circolazione e la sosta pedonale

Spazi per la circolazione ciclistica

Spazi per la circolazione e la sosta autoveicolare

Spazi e attrezzature per automezzi per il trasporto collettivo

Installazioni pubblicitarie

Chioschi, edicole, cabine

Impianti tecnologici fissi

Arredi mobili

Sistemazioni a verde

Sono inoltre di riferimento le relative norme di cui al Titolo III del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 13 – Cartellonistica e cartellonistica stradale

Norme di riferimento

- art. 23 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada";
- art. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53, 55, 56 e 58 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
- art. 76 del Regolamento Edilizio comunale.

Il Piano individua nella cartellonistica luminosa e in quella posta lungo le strade (descritta all'art. 13 ter del Codice della Strada) una causa di degrado del paesaggio. Prevede, pertanto, la limitazione di nuovi cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari e procede ad un riordino di quelli esistenti. In particolare per la segnaletica commerciale l'amministrazione si attiva per la realizzazione di sistemi di comunicazione alternativi e si incentivano le soluzioni di cui all'Art. 56.3.3 del TITOLO XI (servizi immateriali) delle presenti norme.

A tal fine si applicano i seguenti principi:

- Tutte le nuove insegne dovranno avere materiali e cromatismi compatibili con il contesto ed essere illuminate dall'esterno. Non sono ammesse insegne luminose (salvo casi di pubblici servizi che richiedano particolare visibilità). L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere comunque realizzata dall'alto verso il basso (art. 6 comma 4 L.R. n. 17/2000).
- Divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade provinciali, sia esistenti che in progetto, nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale.
- Divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate, quando interferiscano negativamente con viste attive e dinamiche (di cui al TITOLO VII) di rilevante interesse.

- Rimozione dei cartelli stradali esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse.
- Fanno eccezione alle norme del presente articolo solo i cartelli contenenti indicazioni di pura segnaletica stradale definiti dal codice della strada, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati (e si riveda, ove necessario la collocazione degli attuali) in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

Art. 14 – Dotazione minima di parcheggi

I parcheggi privati dovranno essere costruiti preferibilmente sotto i fabbricati o seminterrati con le coperture praticabili e sistemate a giardino. Tali parcheggi sono computabili ai fini delle aree asservite agli edifici.

Sono di norma vietati i box e le costruzioni accessorie prefabbricate in lamiera e quelle a copertura piana senza adeguata sistemazione a giardino, quando siano in diretta visuale da spazi pubblici o strade.

Le costruzioni accessorie per autorimesse con altezza massima di m 3,00 misurata all'estradosso, possono essere realizzate a confine senza convenzione.

I parcheggi di pertinenza, ai sensi della L. 122/89, devono essere integralmente reperiti in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richiede una maggiore quantità di parcheggi. Per le opere di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate in relazione alle differenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari:

- residenza e destinazioni strettamente connesse

mq 1 ogni mc 10 ai sensi della L. 122/89 con un minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare

- direzionale, agenzie di servizi, servizi privati strutturati, servizi privati diffusi e servizi pubblici

<i>uffici privati e attività aperte al pubblico</i>	50% della SIp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico
<i>banche</i>	100% della SIp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico
<i>edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura</i>	1 posto auto ogni 10 posti a sedere
<i>asili e scuole dell'obbligo</i>	4 posti auto per ogni aula
<i>attrezzature sanitarie, ricoveri e similari</i>	1 posto auto ogni 4 posti letto

- commerciale

dotazioni minime di parcheggi pubblici o ad uso pubblico come stabilito dall'Art. 48 del TITOLO VIII delle presenti norme in relazione alle differenti tipologie di esercizio

- industria ed artigianato

20% della SIp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche

gli stalli ed a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.R., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al presente articolo, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Fanno eccezione all'obbligatorietà di reperimento dei parcheggi di cui al presente articolo gli ambiti regolamentati ai sensi del TITOLO IV delle presenti norme, quando la realizzazione dei posti auto sia resa incompatibile dai criteri di conservazione e riqualificazione degli ambiti con valenza storico architettonica, come ivi indicati e sia documentata l'impossibilità di reperire idonee aree disponibili da asservire entro un ragionevole raggio di distanza dall'intervento previsto.

In questi casi è ammessa la monetizzazione dei parcheggi richiesti ai sensi del presente articolo, effettuata mediante il versamento di una somma pari al costo base a mq di spazio di parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata da parte del Comune alla realizzazione di parcheggi, anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89.

Ai fini di quanto stabilito dal presente articolo, le dotazioni debbono essere rese pertinenti alle rispettive unità immobiliari, mediante atto unilaterale a favore del comune registrato e trascritto a cura degli interessati.

Art. 15 – Disposizioni per il risparmio energetico ed edilizia sostenibile

Tutti i progetti per interventi edilizi relativi a nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica come definiti al comma 1, lettera e) punto 1 (inclusi gli ampliamenti che comportino aumento delle unità immobiliari) e lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nelle Schede di cui al Documento Tecnico 1 del PTCP e alle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" redatte dalla Provincia di Lecco. In particolare si dovrà garantire che gli interventi edilizi non determinino una diminuzione della qualità del sito nel quale si collocano, si dovranno privilegiare tutti gli accorgimenti necessari per la minimizzazione del fabbisogno di energia, l'utilizzazione di energie rinnovabili e/o combustibili a basso impatto ambientale, si dovrà garantire la necessaria limitazione del consumo di risorsa idrica.

Gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale e terziaria dovranno risultare in **Classe A o B** di efficienza energetica derivante dalla classificazione di cui all'**Art. 12 della DGR 5773/2007**.

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

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

Nelle suddette scelte dovranno essere privilegiate in forma percentuale prevalente le fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di materiali "coltivabili" ed eco-compatibili. Si dovranno considerare le "linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto n. 12678 del 21/12/2011 del Direttore Generale della Sanità della Lombardia.

Per gli interventi di ristrutturazione, come definiti al comma 1, lettera d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che, applicando i suddetti criteri di valutazione, portino ad una riqualificazione di almeno 2 Classi di efficienza energetica o portino in Classe A un intero edificio od un corpo di fabbrica che individui una o più unità immobiliari, è prevista una riduzione sul calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria del 20%.

Tale riduzione è subordinata alla presentazione della certificazione energetica redatta a cura di un tecnico abilitato ai sensi della d.g.r. n. VIII/5018 del 26/6/07, detta figura non dovrà essere coinvolta nel processo di progettazione o direzione lavori. Le modalità di scomputo degli oneri sono stabilite secondo quanto specificato all'Art.54 (restituzione cauzione o fideiussione alla presentazione certificazione a cura di un tecnico abilitato terzo in causa).

Ai fini della concessione di incrementi degli indici di edificabilità fino a un massimo del 10% rispetto agli indici spettanti ai sensi delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale prende in considerazione anche i seguenti parametri indicatori:

- recupero acque piovane per uso irriguo o sanitario
- impiego di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari e/o fotovoltaici, impianti geotermici)
- qualità dell'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto
- qualità e compatibilità ambientale dei materiali (rispondenti a specifiche certificazioni)

Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed i manufatti che costituiscono elemento funzionale al raggiungimento dei requisiti energetici mediante fonti rinnovabili, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, qualora posti all'esterno della sagoma dell'edificio, sono assimilabili ai volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici ai sensi della LR 39/2004.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 16 – Classificazione del territorio consolidato

Le TAVOLE PR1a e PR1b, individuano i seguenti elementi areali e puntuali compresi nel tessuto urbano consolidato assoggettati alle specifiche norme del presente Piano delle Regole:

16.1 . Limite del territorio urbanizzato(lim_urb.shp) - Porzioni del territorio comunale destinate all'edificazione ed alle relative infrastrutture.

16.2 . Zone A (Zone A.shp) - Nuclei di antica formazione identificabili ai sensi dei Criteri regionali (prima levata cartografia IGM) che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché buona parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche.

16.3 . Zone A1 edilizia storica diffusa (Zone A..shp) - Il sistema degli edifici isolati e nuclei minori sparsi sul territorio comunale databili ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.T.P.R., che, insieme alle zone A, costituiscono parte integrante del patrimonio storico edilizio.

16.4 . Ambiti prevalentemente residenziali R1 (residenzialeR1.shp) - Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria nei quali la destinazione d'uso prevalente è residenziale con presenza di attività commerciali e terziarie percentualmente di superficie limitata.

16.5 . Ambiti prevalentemente residenziali R1 soggetti a Permesso Convenzionato (R1convenzionato.shp) - Lotti non saturi interni al tessuto consolidato di cui al punto precedente, di carattere strategico, per i quali si prevedano progetti di nuova edificazione che debbano garantire la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi di interesse collettivo, individuabili anche all'esterno dell'ambito stesso, volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni. Sono inclusi ambiti ove si individuino attività incompatibili con la residenza ai sensi della normativa vigente, per i quali si preveda la necessità di interventi di riqualificazione e riconversione dell'area.

16.6 . Ambiti residenziali misti R2 (residenzialeR2.shp) - Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria nei quali, oltre ad edifici per abitazioni, sono presenti attività commerciali, ricettive e terziarie di media rilevanza o dove queste prevalgono sulla residenza.

16.7 . Ambiti residenziali nel verde R3 (residenzialeR3.shp) - Si tratta del sistema edificato prevalentemente residenziale che vede una limitata densità fondiaria con prevalenza di villini ed edifici di ridotte dimensioni, sviluppatosi prevalentemente all'esterno del limite urbanizzato, anche in ambiti di particolare rilevanza ambientale quale la zona di Tartavallino. Si intendono pertanto soggetti alle norme specifiche del presente punto gli edifici non inclusi in ambito A1 o agricolo che, anche ove non identificati dalla documentazione grafica e dal SIT comunale, costituiscono parte dell'edilizia diffusa esterna ai limiti del territorio urbanizzato.

16.8 . Ambiti misti artigianali (Misto_Artigianale.shp) - Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria ove si attestano edifici a carattere artigianale e commerciale di medie dimensioni eventualmente contigui ad edifici residenziali, in genere connessi alle stesse attività.

16.9 . Ambiti produttivi (Produttivo.shp) - Ambiti interamente destinati ad attività produttive ed artigianali con edifici a capannone.

16.10. Ambito produttivo speciale in area paesistica (Produttivo speciale.shp) – Ambito produttivo a carattere “speciale” in quanto area, che risulta attualmente utilizzata ai fini produttivi per lavorazione e deposito di materiali inerenti per edilizia e costruzioni, localizzata ai margini estremi del tessuto consolidato, in prossimità di aree paesistiche sensibili ed impianti tecnologici di livello sovracomunale, con infrastrutture viarie dedicate e nelle vicinanze di arterie stradali di livello provinciale.

16.11. Ambiti per servizi - Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo e generale, come definiti al Titolo XI delle presenti norme ai sensi dell’Art. 9 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., secondo le differenti categorie che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi.

Art. 17 – Disciplina degli interventi

17.1 . Definizione degli interventi

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

17.2 . Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

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

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

All’interno degli ambiti di tessuto consolidato di cui ai **punti 4, 6, 7, 8 e 9 dell’Art. 16** precedente è possibile individuare interventi di cui al comma 1 lettera f) dell’art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, assoggettati a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo, ove si preveda la riqualificazione dei volumi esistenti, anche mediante trasposizione volumetrica dei corpi di fabbrica. In tal caso, anche quando sia verificato un indice di utilizzazione fondiaria eccedente i parametri di zona stabiliti al comma seguente, tale indice esistente potrà essere confermato, purché il piano attuativo sia rivolto ad una riqualificazione funzionale dell’area e ad una mitigazione dell’impatto degli edifici rispetto al contesto mediante opere di riqualificazione urbana e mitigazione ambientale; purché, inoltre, le nuove realizzazioni siano attuate in forma compensativa, secondo i criteri e gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e secondo i criteri orientativi finalizzati al risparmio energetico e all’utilizzo di energie rinnovabili. In tali casi dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dall’Art. 56.8 delle Norme del Piano dei Servizi.

Non sono soggetti a Piano Attuativo gli interventi interni agli ambiti di cui al **punto 5 dell’Art. 16** precedente anche quando prevedano trasposizioni volumetriche dei corpi di fabbrica esistenti.

17.3 . Parametri urbanistici per Classi di intervento

Gli interventi che riguardano gli ambiti di cui ai **punti 2 e 3 dell’Art. 16** precedente, sono disciplinati dalle norme specifiche di cui al seguente **TITOLO IV**.

17.3.1. Ambiti prevalentemente residenziali R1

Parametri edilizi

Uf = mq/mq 0,3

Rc = esistente o 40% Sf max

Numero piani = esistente o 3 max

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Per gli edifici isolati uni e bi-familiari per i quali sia verificata la saturazione planivolumetrica del lotto di appartenenza, come asservito all'atto dell'ultimo intervento di edificazione antecedente l'adozione del presente piano e per il quale non siano intervenuti successivi frazionamenti, è ammesso un bonus planivolumetrico pari a mq 70,00 di S.L.P., fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali che non si identifichino di servizio funzionali alla residenza, le attività/lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994 e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.". Non sono ammesse attività di tipo terziario diverse da uffici ed attività a carattere privato ed attività ricettive diverse da quelle previste alle Sezioni III, IV e V della Legge Regionale 16 luglio 2007 n.15 (Esercizi di Affittacamere, case ed appartamenti per vacanze e Bed & Breakfast).

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

17.3.2.. Ambiti prevalentemente residenziali R1 soggetti a Permesso Convenzionato

Si applicano gli indici e le prescrizioni di cui alla classe 5 precedente; per gli interventi ove sia prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte del soggetto esecutore, a fronte di un maggior beneficio di interesse collettivo che garantisca la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni e/o la cessione gratuita di aree ad uso pubblico, è previsto un **bonus** volumetrico aggiuntivo al massimo pari al 15% rispetto ai suddetti indici. Tali interventi saranno comunque soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

La convenzione stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dall'Art. 56.8 delle Norme del Piano dei Servizi.

17.3.3. Ambiti residenziali misti R2

Parametri edilizi

Uf = mq/mq 0,35

Rc = esistente o 50% Sf max

Numero piani = esistente o 4 max

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

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

17.3.4. Ambiti residenziali nel verde R3

Parametri edilizi

Non sono ammessi di norma nuovi volumi ed ampliamenti.

Per gli edifici isolati uni e bi-familiari è ammesso un bonus planivolumetrico una-tantum pari a mq 50,00 di S.L.P., fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte e purché tale intervento garantisca la tutela dei caratteri paesaggistici ed ambientali.

Per gli edifici esistenti diffusi, esterni al limite del territorio urbanizzato (**lim_urb.shp**), ove non identificati in ambito agricolo od A1 ed ove ne sia riconosciuta l'inadeguatezza alle norme igienico-sanitarie in vigore e/o la non compatibilità ed il contrasto dei manufatti con il contesto paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche contenute nei limiti del 20%-30% rispetto al sedime esistente, dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ed alla migioria delle relazioni con il contesto ambientale e purché venga garantita la conservazione della morfologia del terreno e l'eliminazione di eventuali manufatti, corpi accessori e pertinenze in contrasto con l'ambiente.

E' ammessa sugli edifici esistenti la realizzazione di logge, balconi e porticati, di corpi per disimpegno o tecnologici che non siano conteggiabili nella volumetria ai sensi dell'Art. 5.6, nonché gli interventi finalizzati all'applicazione dei disposti di cui al precedente Art. 15, purché tali opere siano esclusivamente finalizzate alla eliminazione delle incongruenze ed a fronte di migiorie paesaggistiche ed ambientali.

Tutti gli interventi di cui al presente punto sono soggetti a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

In detti ambiti gli eventuali interventi di nuova costruzione ed ampliamento che non rientrino nei casi sopra citati sono sottoposti a piano attuativo ai sensi del precedente Art. 3 con i seguenti indici:

Uf = mq/mq 0,15

Rc = 25% Sf max

Numero piani = 1+sottotetto

Dc = min m 10,00

Ds = m 20,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti

Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

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

Non sono ammesse attività di tipo terziario diverse da uffici ed attività a carattere privato ed attività ricettive diverse da quelle previste alle Sezioni III, IV e V della Legge Regionale 16 luglio 2007 n.15 (Esercizi di Affittacamere, case ed appartamenti per vacanze e Bed & Breakfast).

Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari). E' ammessa la conversione a destinazione agricola di edifici diffusi, esterni al limite urbanizzato, identificabili in zona B3, quando questi non appartengano ad un ambito residenziale omogeneo, siano adeguatamente isolati e distanti rispetto agli altri edifici come stabilito all'**Art. 8.6** delle presenti norme e sussistano i requisiti di compatibilità ambientale disposti dalle norme vigenti.

17.3.5. Ambito artigianale

Parametri edilizi

Uf = mq /mq 0,35*

Uf = mq/mq 0,80**

Rc = 60 % Sf

Numero piani = 3*

H = m 6,00 o esistente**

SFI = 20 % Sf

Dc = min m 5,00 o 1/2 H

Ds = m 10,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

* per residenza e terziario

** per capannoni produttivo/artigianale

Destinazioni d'uso

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

In dette aree la compatibilità delle diverse funzioni deve essere verificata mediante accertamento della possibile coesistenza di funzioni differenti in relazione alle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA). Le sorgenti fisse devono rispettare i limiti massimi specifici e le

attività artigianali devono effettuare la verifica di impatto acustico come previsto dalla L. 447/1995 art.8 dgr.03.2002 n° 7/8313.

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

17.3.6. Ambiti produttivi

Parametri edilizi

Uf = mq/mq 1,00

Rc = 50 % Sf

H = m 9,00 o esistente

SFI = 15 % Sf

Dc = min m 5,00 o 1/2 H

Ds = m 10,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Per gli edifici esistenti e riferiti ad una singola attività, quando l'indice di utilizzazione fondiaria Uf risulta saturo, sono consentiti incrementi dello stesso mediante Permesso di Costruire Convenzionato, con slp ricavata esclusivamente all'interno dei volumi esistenti.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e recupero funzionale di aree dimesse dovrà essere corredato da un progetto esecutivo di sistemazione degli spazi aperti che comprenda la sistemazione a verde di un'adeguata percentuale degli stessi con la realizzazione di fasce a filtro poste a confine e lungo i fronti stradali. Il rilascio della licenza di agibilità è subordinato all'effettiva realizzazione di tali opere in progetto da verificarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Destinazioni d'uso

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

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

Non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato del tipo A1 e A2 di cui all'Art. 44 del TITOLO VIII delle presenti norme.

Non sono ammesse le attività produttive agricole e di allevamento.

17.3.7. Ambito produttivo speciale in area paesistica

Parametri edilizi

Slp esistente + mq 1000 in ampliamento

Rc = 10 % Sf

H = m 9,00 o esistente

Dc = min m 20,00

Ds = m 30,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 8

La realizzazione di nuove superfici rispetto all'esistente è soggetta a Permesso di Costruire

Convenzionato che dovrà reperire una quantità minima di servizi pari al 20% della slp realizzata. Gli interventi dovranno garantire adeguate opere di mitigazione ambientale mediante aree verdi piantumate con funzione di filtro e riordino, con particolare riguardo al perimetro lungo l'intero sviluppo del fronte stradale (con una fascia verde minima di m 3,00) ed in corrispondenza del confine con l'area del laghetto "verde attrezzato privato di interesse collettivo" (con una fascia verde minima di m 5,00 sul lato nord e m 20,00 sul lato ovest); la fascia di terreno tra l'area del laghetto e la strada per il depuratore non potrà essere utilizzata a fini produttivi ma quale fascia di rispetto ed eventuale transito di accesso all'area produttiva. Per l'occupazione dell'area demaniale dovranno essere rispettati i disposti e le condizioni di cui al Decreto Regionale n°8916 del 07/08/2008 e del Nulla Osta dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po Prot. n° 5612 del 08/02/2008.

Destinazioni d'uso

Il mantenimento dell'attività attualmente esistente per deposito, trasformazione e commercializzazione di materiali inerti per edilizia, raccolta differenziata di materiale di risulta inerte, è vincolante e non è prevista possibilità di conversione dell'area per altre attività produttive, commerciali e nuove edificazioni che esulino dall'attività stessa. E' ammessa un'area dedicata al commercio di materiali edili.

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

Art.18 – Finalità e applicabilità

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

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

18.2 – Le norme del presente TITOLO IV disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione, zone A, A1 ed i Beni di interesse storico monumentale come individuati dalle TAVOLE PR1a e PR1b.

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

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

Art. 19 – Definizione e norme per gli interventi

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

19.1 – Manutenzione Ordinaria

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

Per quanto riguarda gli edifici ricadenti nell'elenco di cui al punto 1.2 dell'Art. 21 la sostituzione relativa alle finiture degli edifici si intende quale riparazione delle parti degradate e, pertanto, viene ammessa nella previsione specifica che le eventuali sostituzioni di materiali vengano effettuate utilizzando lo stesso materiale preesistente o della medesima natura.

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

Per i suddetti edifici di cui al punto 1.2 dell'Art. 21 per interventi di manutenzione ordinaria che comportino sostituzione di intere parti del manufatto edilizio si intendono esclusivamente quelli relativi alle porzioni interne degli stessi; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modificarne le caratteristiche storico ambientali.

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

19.1.3 – Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione comunale. Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo e darne comunicazione all'Amministrazione Comunale a cui dovrà essere allegato in copia il sopraccitato benessere.

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

19.2 – Manutenzione Straordinaria

19.2.1 – Per quanto riguarda gli edifici ricadenti nell'elenco di cui al punto 1.2 dell'Art. 21 sono di manutenzione straordinaria gli interventi relativi alle finiture esterne ed interne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

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

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

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

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

19.3 – Restauro e risanamento conservativo

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

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

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

architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

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

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

- rifacimento del tetto (manto e/o armatura);
- rifacimento dei pavimenti;
- rifacimento delle strutture orizzontali-solai;
- medicazione e/o pulitura, dei paramenti murari interni o esterni in stato di degrado;
- rifacimento dei rivestimenti murari;
- sostituzione degli infissi esterni;
- interventi su elementi architettonici dell'edificio (portali, porticati, archi, piattabande, cornici, balconi, ballatoi, ecc.);
- rifacimento canalizzazioni verticali di impianti da inserire in nuove posizioni rispetto alle esistenti.

Per risanamento conservativo si debbono intendere operazioni che comprendono interventi tesi a:

- eliminare infiltrazioni di acqua, umidità dai muri;
- migliorare la tenuta di infissi esterni;
- migliorare le condizioni di coibenza termica o acustica delle strutture verticali e/o orizzontali.

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

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

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

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

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

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

relativo messaggio estetico.

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

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

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

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

In nessun caso è consentito intonacare le murature a vista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' sempre consigliabile la posa in opera di solai che non comportino un'alterazione fisica della

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

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

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

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

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

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

19.3.9 – Tetti - L'andamento generale dei tetti é inalterabile.

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

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

Non é consentito variare il manto sostituendolo con altri tipi di coppi al di fuori di quelli tradizionali in cotto.

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

E' consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.

19.4 – Ristrutturazione edilizia

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

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

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

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

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

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

- la nuova apertura sia conforme ai criteri compositivi del prospetto interessato, non costituisca per forma e tipologia elemento estraneo ai caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia, in relazione alla funzione e all'epoca di costruzione originaria; in tal senso è ammesso l'inserimento di aperture che ripropongano elementi abitualmente utilizzati per altre funzioni, quali tagli delle pareti per aerazione di fienili e sottotetti; è inoltre auspicabile l'utilizzo, quando necessario, di aperture di taglio ridotto e disegno composto su modulo quadrato o rettangolo posizionato in verticale, quando il manufatto presenta i caratteri di edificio rurale;
- non siano posizionate in modo arbitrario e puramente funzionale alla distribuzione degli spazi interni su pareti cieche che costituiscono elemento caratterizzante delle relazioni tra i complessi edilizi e gli spazi esterni;
- nel caso di inserimento di aperture con serramento di tipo tradizionale dovrà essere rispettata la modularità usuale, di norma, con larghezza non maggiore di m 1,00 superficie che non ecceda i mq 2,50 per porte-finestre e i mq 1,50 per finestre e, comunque, non sia maggiore del valore del rapporto aero-illuminante richiesto dal R.L.I. tra la superficie dell'apertura e la superficie del vano da illuminare.

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

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

I loggiati esterni o interni alle corti che abbiano subito trasformazioni nel tempo contrastanti con l'organismo edilizio originario, quali la sostituzione della struttura lignea con muratura, il tamponamento delle aperture con paramenti di vario genere (muratura, vetro-cemento, serramenti), possono essere sostituiti con manufatti di analoga dimensione eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia.

Tutte le operazioni edilizie relative alle opere del presente comma sono realizzabili a titolo gratuito (D.P.R. 380/2001, art. 17, comma 2, lettera e) e, pertanto, il relativo costo di costruzione non rientrerà nel computo delle opere di ristrutturazione riferito al complesso edilizio interessato.

19.5 – Nuova costruzione

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

19.5.2 – Sono consentiti interventi di nuova costruzione solo nell'ambito di interventi di risarcimento e incentivazione consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori. Specificatamente viene attribuito un possibile incremento del 15% ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme e all'interno di programmi integrati di intervento di cui al successivo comma 19. 6. 2.

19.6 – Ristrutturazione urbanistica

19.6.1 – Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, di norma questa categoria di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, è proibita.

19.6.2 – Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica solo nell'ambito di programmi integrati di intervento e piani attuativi aventi per finalità precipua quella di ottenere miglioramenti della qualità dello specifico contesto urbano o ambientale in caso di dimostrata alterazione del tessuto originario, di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi. Detti piani attuativi dovranno dimostrare inoltre il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi quali maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale.

Tali interventi potranno riguardare in particolare ambiti ricadenti in zona A che abbiano subito consistenti trasformazioni ed alterazioni dei caratteri originari ove siano presenti edifici in

Categoria V e VI di cui all'Art. 22.

19.7 – Interventi minori

19.7.1 – Sono gli interventi volti alla installazione di:

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

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

19.8 – Interventi relativi alle aree scoperte

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

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

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

19.9 – Interventi relativi ad aree libere da edificazione

19.9.1 – Le aree libere comprese nelle zone di cui al punto 1.2 dell'Art. 21, nonché le aree di pertinenza alle zone A1 definite dal perimetro di ambiti agricoli di valenza ambientale, non sono edificabili.

19.10 – Norme edilizie generali e particolari per tutti gli interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo

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

19.10.2 – L'assunto fondamentale è che gli interventi edilizi nei nuclei antichi hanno il fine di garantire, con mezzi ordinari e straordinari, il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi.

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

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

19.10.4 – Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in pietra, in coppi a canale in cotto color naturale o "anticato", momocoppo o coppo portoghese.

L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%, salvo maggiore inclinazione per manto in pietra o casi particolari.

I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, ove siano realizzati con diverso materiale, dovranno essere realizzati in pietra o con coppo a canale in cotto color naturale o "anticato" o tegola a mezzo coppo o portoghese. E' richiesto inoltre, ove possibile, il recupero del manto in pietra o delle tegole in coppi esistenti anche integrato da nuovi manufatti con questi compatibili.

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

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

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

Per quanto concerne la realizzazione di abbaini e lucernari lungo le falde per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, si applicano i criteri di cui al precedente punto 19.4.3.

Negli edifici compresi in zona A1 l'introduzione di qualsiasi tipo di abbaino e lucernario è di norma vietato.

Sono consentiti accessori di coronamento quali camini e torrini d'escalazione.

Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno

essere di norma intonacati e trattati come le facciate o in mattoni a vista. Sono vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspidi sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

19.10.5 – Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a:

- cm 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici;
- cm 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti.
- cm 40 per gli edifici in zona A1 su tutte le sporgenze.

Per gli edifici posti in zona A1 e per i rimanenti fabbricati che si presentino privi di sporgenza di gronda, dovrà essere mantenuta tale caratteristica. La tecnica di realizzazione dell'appoggio del manto sulla muratura dovrà essere analoga; quando sia stata modificata la quota di posa in considerazione dell'inserimento di uno strato di coibentazione, dovrà essere esclusa la sporgenza di quest'ultimo dal filo esterno dei muri perimetrali e la posa di relative scossaline di tamponamento.

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

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

Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi.

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

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di norma di sezione tonda.

Per gli edifici posti in zona A1 sono ammesse gronde in legno o in lamiera zincata o zinco-alluminio oltre che di rame ed è auspicabile anche la loro eliminazione.

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

I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti o per la salvaguardia di murature con particolari caratteri di finitura dello strato superficiale esistente.

19.10.6 – Murature esterne - Si dovranno mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere le tecniche e i colori originali, se documentabili.

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

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

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

- in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali colorati in pasta a base di calce o silicati con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica; per gli edifici in zona A1 e per gli edifici di origine rurale essi dovranno essere realizzati con finitura a grana grossa e nelle tonalità determinate dagli inerti (sabbia naturale) di cui la malta stessa si compone; è richiesta la tecnica raso-pietra quando il supporto in pietra lo permette; al contrario non è ammesso interrompere il rivestimento sporadicamente in corrispondenza di conci in pietra;
 - in mattone di laterizio a vista o in pietra naturale a vista;
 - in cemento martellinato o gettato a vista con casseri in doghe di legno piallato o a disegno particolare, quando di nuova realizzazione e solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti o per particolari inserimenti a completamento di porzioni di edificio mancanti, ampliamenti, accostamenti di corpi aggiuntivi che siano concepiti per integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni formali che si discostano dai modelli tradizionali pure ispirandosi a questi; tali soluzioni dovranno essere approvate dalla Commissione per il Paesaggio.
- E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".

19.10.7 – Rivestimenti - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previste, di norma dovranno essere realizzate in pietra grigia tipo serizzo o beola non lucidata o levigata; i davanzali in pietra dovranno avere uno spessore minimo di cm 8.

Potrà essere rivestita la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra tipo serizzo o beola non lucidata o levigata con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate;

Analogamente potranno essere rivestiti colonne e pilastri isolati in pietra tipo serizzo o beola non lucidata o levigata con lastre regolari.

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

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

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

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

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

orizzontali a sezione quadrata o rettangolare.

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

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

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

I portali di ingresso a edifici, androni e corti, dovranno essere conservati e, se ricostruiti o di nuova fattura dovranno essere realizzati con portoni in legno naturale o cancelli con inferriate conformi a quanto prescritto per le ringhiere, eventuali tettoie dei portali stessi dovranno essere eseguite con finiture analoghe a quanto prescritto per le murature e per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurato dal piano di spiccato al colmo.

Le recinzioni in muratura di corti e broli poste a confine con spazi pubblici dovranno essere conservate e ripristinate seguendo le prescrizioni date per le murature esterne degli edifici (intonaco a frattazzo grosso, oppure intonaco raso-pietra).

I muri aventi recinzioni metalliche, realizzati nel corso della seconda metà del 1900, devono, laddove sia possibile, essere riqualificati con nuove cinte metalliche con disegno semplice, oppure sostituiti con muri pieni intonacati secondo la tipologia originaria delle recinzioni.

Per gli edifici in zona A1 e nelle rispettive aree di pertinenza non è di norma consentita la realizzazione di alcuna recinzione, fatto salvo delimitazioni della proprietà di cui venga giustificata la necessità funzionale, da realizzare con elementi vegetali o con staccionate lignee conformi alle caratteristiche prescritte per le aree boschive.

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

19.10.9 – Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

a) nel caso in cui l'edificio originario sia di carattere rurale e non preveda apparecchi d'oscuramento, le nuove opere dovranno valutare soluzioni realizzate con ante interne o a scomparsa nello spessore dei muri; si potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata purché il loro inserimento e la tipologia dei manufatti non alteri sostanzialmente i caratteri originari di facciata;

b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà comunque essere realizzato mediante tipologie conformi per disegno, tecnica e materiali agli elementi storicamente riconosciuti escludendosi soluzioni che ricorrono a manufatti che, pur riproponendo dette tipologie, non ne rispettano dimensioni, spessori, ferramenta e finiture;

c) le tapparelle avvolgibili sono consentite solo se già in opera all'epoca di edificazione del manufatto;

d) è tassativamente escluso per oscuramenti e serramenti di porte e finestre l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale, la messa in opera di riloghe sporgenti in facciata e l'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterne;

e) possono anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza, per i serramenti con il legno e il ferro e per gli oscuranti riproponendo

- soluzioni che richiamano i grigliati a doghe orizzontali tipici delle aperture di aerazione dei rustici;
- f) i portoni di accesso alle corti dovranno essere realizzati in legno trattato naturale;
- g) i portoncini di ingresso, i telai delle vetrine e delle porte d'ingresso, miste a vetrine di negozi, di locali pubblici e di laboratori artigianali, devono essere di legno naturale o verniciato con colore scuro oppure in ferro od alluminio verniciato scuro, escludendosi di norma l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox; le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie;
- g) le cornici delle vetrine, laddove consentite, devono essere costituite da materiali lapidei, a piano di sega non lucidato o levigato, oppure in ferro verniciato scuro;
- h) gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale.

19.10.10 – Loggiati e ballatoi - I loggiati e i ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da lastre in pietra o conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

E' prescritta la riapertura di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature; la chiusura degli spazi suddetti potrà venire sostituita da vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la struttura e la volumetria del porticato originario; per i loggiati lignei tale tamponatura potrà essere realizzata anche mediante doghe orizzontali in legno naturale.

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

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

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

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

Nelle corti urbane e rurali è obbligatorio preservare lo spazio interno della corte come spazio non edificato. Gli elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati, alberi e piante importanti) devono essere conservati.

E' consentito piantare alberi purché di essenze autoctone. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici accessori per il ricovero di veicoli od attrezzi, la copertura degli stessi dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile:

questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e dovrà essere realizzata con materiali leggeri, con andamento piano o leggermente curvo. Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici chiusi negli spazi a corte.

Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

Tutti gli spazi dei giardini e cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

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

19.10.13 – Impianti tecnologici esterni - Non è consentito il montaggio o l'installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche. I tubi del gas e le griglie di aerazione in facciata dovranno essere tinteggiati con lo stesso colore delle facciate o adeguatamente mascherati su di esse. L'installazione di pannelli solari è ammessa ma dovrà considerare le tipologie e le tecniche che comportino il minore impatto visivo possibile sul manufatto e si dovranno valutare quelle soluzioni, anche con strutture aggiuntive al corpo di fabbrica, che ne permettano una migliore integrazione nel contesto (es. aggiunta di pergolati con copertura a pannelli solari in doghe inclinate).

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

Art. 20 – Norme di ordine urbanistico

20.1 – Sul lotto di pertinenza degli edifici inclusi nelle aree di cui all'Art.21 del presente TITOLO IV si esclude la costruzione di nuovi edifici fuori terra, anche di edifici accessori e di box a carattere precario, mentre è consentita la realizzazione di locali interrati.

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

20.3 – Non è ammessa demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali sia previsto il restauro ed il risanamento conservativo ed il recupero tipologico.

20.4 – Il livello di intervento ammesso con il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non potrà comportare la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al sedime, alla forma e alle dimensioni del fabbricato esistente. Sono ammesse modifiche planivolumetriche dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, purché effettuate secondo i criteri indicati al presente TITOLO IV e purché contenute nei limiti del 5%; oltre tale limite la loro attuazione è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo.

20.5 – L'applicazione degli art. 63-64-65 della LR 12/05 in merito al recupero dei sottotetti è ammessa solo a condizione che vengano rispettate le quote di gronda e di colmo esistenti e i criteri indicati al presente TITOLO IV.

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

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

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

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

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

20.10 – Nelle zone A1 sono possibili limitati ampliamenti esclusivamente finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale dei manufatti esistenti ed al loro recupero abitativo; tale incremento è stabilito nel limite massimo di **mq 20 di s.l.p.** per ciascun piano dell'edificio e, comunque, **non superiore ad 1/3 della s.l.p. di piano esistente**. I nuovi volumi dovranno essere progettati secondo i criteri previsti dal presente TITOLO IV, rispettando le caratteristiche originarie, gli aspetti seriali e le regole in generale con i quali i fabbricati sono stati edificati, per quanto riguarda i rapporti dimensionali, la composizione dei prospetti, l'utilizzo dei materiali, la forma e le dimensioni delle parti e delle finiture; ciò sia che si intervenga mediante mimesi con i caratteri originari, sia con interventi che denuncino esplicitamente la contemporaneità dell'intervento. Tali ampliamenti sono considerati quali interventi di nuova edificazione al fine del calcolo degli oneri dovuti.

20.11 – Per gli edifici in zona A1 che non presentino particolari caratteri storico architettonici,

sarà possibile valutare la realizzazione di corpi aggiuntivi adibiti a porticato o tettoia, sia addossati ad un edificio esistente, sia in posizione distaccata da esso, purché lo stesso sia concepito con criteri di compatibilità espressi dal presente TITOLO IV, non comporti elemento di alterazione dei caratteri planivolumetrici dell'edificio stesso, ne venga giustificata la necessità funzionale per il nuovo utilizzo.

Tale corpo aggiuntivo non potrà superare il 30% della s.l.p. esistente.

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

Art. 21 – Classificazione delle aree per l'edilizia storica

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

21.1 – In ambito compreso nel limite del tessuto urbano:

21.1.1 – Zone A (Zone A.shp) come definite al punto **2** dell'**Art.16**.

Nuclei di antica formazione identificabili ai sensi dei criteri regionali (prima levata cartografia IGM) che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché buona parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche.

Sono inclusi nelle zone A anche quegli edifici che, pur appartenenti ad un impianto antico, abbiano solo in parte conservato la propria identità originaria; sia perché hanno subito profonde trasformazioni edilizie e di impianto, sia perché, appartenenti ad un processo di espansione successivo avvenuto mediante demolizione e ricostruzione sul sedime originario, si inquadrano in un contesto culturale e socio-economico differente rispetto al nucleo originario ma ne hanno conservato l'impianto morfologico perimetrale.

21.1.2 – Beni di interesse storico monumentale (Beni arch.shp).

Gli edifici storici, individuati secondo i criteri di datazione di cui al punto precedente, che, compresi nelle precedenti zone A od esterni ad esse, che presentino qualità architettoniche e monumentali di particolare rilevanza o siano soggetti a Decreto di Vincolo emesso dalla Soprintendenza o "de jure" ai sensi dell'Art.10 del D.Lgs. 42/2004.

21.2 – In ambito esterno al tessuto urbano:

21.2.1 – Zone A1-Edilizia storica sparsa - (Zone A.shp)

Edifici adibiti a casera, cascinali, maggenghi che costituiscono il sistema dei piccoli nuclei e degli

edifici sparsi sul territorio comunale databili ai sensi dell'art. 17 delle NTA del P.T.P.R.; essi sono parte integrante del patrimonio storico edilizio. Questi edifici appartengono al più complesso sistema rurale di gestione del territorio e sostentamento della popolazione contadina. In alcuni casi essi costituiscono un piccolo insediamento posto nel fondovalle o alle prime pendici dei versanti. A ciascun manufatto corrisponde un'area di pertinenza individuata come terreno agricolo di valenza paesaggistica la cui tutela è strettamente connessa con gli edifici stessi.

Art. 22 – Categorie degli edifici

All'interno delle zone A sono individuate le seguenti **categorie** di edifici come indicato nella **TAVOLA PR 4a**.

I - Complessi ed edifici vincolati ai sensi di legge ed edifici di particolare interesse storico e/o artistico assimilati a quelli a cui è stato notificato il vincolo ai sensi di legge.

II - Comparti ed Edifici di valore storico ed architettonico significativi che si configurano come punti nodali consolidati dei tessuti storici o edifici che conservano caratteri architettonici e tipologici originari (fabbricati rurali, rustici, case a torre, opifici) per i quali è considerata significativa la tutela anche con il recupero o la trasformazione funzionale del bene.

III - Comparti ed Edifici di interesse documentario ed ambientale, che abbiano anche subito lievi interventi di alterazione dei caratteri originari, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia di adeguamento statico, funzionale ed igienico.

IV - Comparti ed Edifici di epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, o che abbiano subito interventi radicali in tal senso, che, comunque, presentano caratteri planivolumetrici compatibili con il contesto, ma richiedono una riqualificazione dei caratteri architettonici.

V - Comparti ed Edifici di epoca recente o privi di valore architettonico.

VI - Comparti ed Edifici o parti di essi la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale, paesaggistico o igienico - sanitario.

VII - Aree urbane libere da edificazione a seguito di demolizioni edilizie.

Art. 23 – Disciplina degli interventi

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

In tutti i casi si stabilisce di non dover ricorrere allo strumento del «piano di recupero» per consentire la ristrutturazione di singoli edifici, adottando lo strumento del semplice «permesso di costruire» o «permesso di costruire convenzionato»: questo strumento consente di avviare subito interventi di ristrutturazione, senza dover aspettare un'ulteriore fase di progettazione attuativa. Il cambio di destinazione d'uso degli antichi edifici rurali permetterà di creare nuove abitazioni nel centro storico, e gli oneri di urbanizzazione dovranno essere riservati ad interventi di riqualificazione degli spazi aperti.

23.2 - Di norma gli interventi ammessi per le singole categorie di edifici e pertanto i criteri

attuativi da rispettare ai sensi del presente Titolo IV, sono definiti secondo il seguente schema.

CATEGORIA EDIFICIO	TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSA
I	manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – restauro e risanamento conservativo
II	manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – restauro e risanamento conservativo
III	manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – ristrutturazione edilizia
IV	manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – ristrutturazione edilizia
V	manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – ristrutturazione urbanistica
VI	manutenzione ordinaria - ristrutturazione urbanistica
VII	ristrutturazione urbanistica

Tutti i progetti che riguardano interventi sull'aspetto esteriore degli edifici di cui al presente Titolo IV sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, detti progetti dovranno essere sempre redatti sulla base di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire.

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

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

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

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

23.3 – Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani Attuativi si dovranno utilizzare i

seguenti parametri:

a) Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente quando questa sia superiore **Uf = mq/mq 1,00**.

b) Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno dell'ambito omogeneo di appartenenza.

c) Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

Art. 24 – Destinazioni d'uso

Nelle aree di cui ai punti 1.1 e 1.2 dell'art. 21 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici quali i ritrovi di grandi dimensioni, discoteche, locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali nocive, inquinanti e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Ad eccezione delle zone A1 non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari).

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

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

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

Art. 25 – Spazi destinati alla mobilità e alla sosta

E' imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dovranno riguardare prioritariamente le strade

da pedonalizzare e trasformare in "strade residenziali", con viabilità limitata ai soli residenti. Le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati) dovranno quindi essere mantenuti e/o ripristinati. Dovranno essere privilegiati in generale gli interventi per ridurre e moderare il traffico di attraversamento dei centri storici, in modo da migliorare le condizioni di vivibilità per i residenti.

E' auspicabile favorire la realizzazione di passaggi pedonali attraverso le corti. L'Amministrazione può incentivare la riqualificazione di tali passaggi privati ad uso pubblico attraverso le corti interne con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che garantisca tale possibilità al solo uso diurno. I materiali di pavimentazione e l'illuminazione dei percorsi dovranno avere dei caratteri coerenti lungo il tracciato così da chiarirne il carattere unitario e migliorarne la riconoscibilità.

Ai fini dell'applicazione della Legge 122/89 per il reperimento di posti auto si applicano i disposti di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

TITOLO V - DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 26 – Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Sono individuati i seguenti **Ambiti di Trasformazione** (**amb_tras.shp**) all'interno del territorio comunale, sia in aree interne o contigue al contesto urbanizzato, sia in aree edificate esistenti nonché in aree libere esterne al limite urbanizzato:

26.1. ATL Ambiti di Trasformazione in area libera - porzioni di territorio libero interni od ai margini del limite del territorio urbanizzato per le quali è previsto un intervento di nuova edificazione, anche in espansione al limite attualmente edificato, tale da ridefinire e completare il disegno dell'impianto urbano, meglio organizzando uno specifico settore e rispettando le caratteristiche funzionali dello stesso. I progetti avranno quale obiettivo il completamento e la riqualificazione di settori urbani, la realizzazione di spazi e servizi di interesse collettivo funzionali anche ad un contesto più ampio.

26.2. ATC Ambiti di Trasformazione in tessuto urbano consolidato - porzioni di territorio già urbanizzato, edificati in tutto o in parte, che necessitano di sviluppo, riqualificazione, recupero e valorizzazione mediante un ridisegno dell'impianto o l'introduzione di nuove funzioni e destinazioni.

26.3. ATP Ambiti di Trasformazione di interesse collettivo - porzioni di territorio all'interno del quale sono previsti interventi di trasformazione per la realizzazione di servizi ed opere di interesse pubblico come definiti al comma 10 dell'Art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 28 – Disciplina degli interventi

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

Gli interventi sono disciplinati dalle **SCHEDA DI PROGETTO URBANO** che costituiscono parte integrante del Piano delle Regole. Per ciascun Ambito, dette schede, individuano le caratteristiche, gli obiettivi e le destinazioni d'uso, stabiliscono i parametri urbanistici indicando la capacità edificatoria in s.l.p. e le eventuali prescrizioni particolari; la scheda grafica individua le aree e le infrastrutture pubbliche e di interesse collettivo, gli interventi di carattere ambientale e paesaggistico, i poligoni di scorrimento di ricaduta dei volumi assegnati per le nuove edificazioni ed eventuali indicazioni tipologiche e planivolumetriche dei manufatti. Il progetto di Piano Attuativo potrà precisare al maggior dettaglio le previsioni edificatorie anche a lieve modifica dei poligoni di scorrimento indicati alla scala grafica del presente Piano, purché siano rispettati i vincoli di inedificabilità individuati e solo in relazione ad un miglioramento della compatibilità ambientale, dell'impatto idrogeologico delle nuove realizzazioni e dell'inserimento nel contesto paesaggistico. In ogni caso, contestualmente alla realizzazione di ciascun Ambito di Trasformazione, dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dall'Art. 57.8 delle Norme del Piano dei Servizi. Ove non specificatamente previsto dalla singola Scheda di Progetto tali servizi potranno essere reperiti sia all'interno che all'esterno dell'ambito, nonché monetizzati ove non ne sia riconosciuta la necessità di realizzazione, secondo la convenzione concordata e sottoscritta con l'Amministrazione Comunale, redatta ai sensi dell'Art. 58 delle Norme del Piano dei Servizi.

Ciascun progetto, per gli Ambiti di Trasformazione ubicati all'esterno dell'attuale limite di territorio

urbanizzato, come identificato nelle Tavole del Documento di Piano (si veda la **Tav DP3**), che comporti nuove edificazioni e, pertanto, un incremento del grado di artificializzazione del territorio, dovrà assicurare un incremento del grado di funzionalità ecologica e di apprezzabilità paesaggistica ai sensi e secondo i disposti dell'art. 71 delle Norme di Attuazione del PTCP. Ciò verrà attuato dal progetto all'interno dell'ambito stesso ove la specifica scheda preveda l'individuazione di aree verdi ed ambiti con valenza ambientale di interesse collettivo. Negli altri casi l'Amministrazione Comunale potrà individuare specifiche aree da interessare con opere di manutenzione e riqualificazione ambientale verso le quali indirizzare le opere di compensazione. L'onere economico delle azioni compensative previste non può di norma essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione prevista.

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

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti di cui al TITOLO II Art. 15 delle presenti norme in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

Art. 29 – Modalità di attuazione

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

Il Piano dovrà pertanto declinare in forma i contenuti indicati nelle **SCHEDE DI PROGETTO URBANO**. I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dal Piano Attuativo, indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale. Essi dovranno specificare con progettazione esecutiva sia le opere edificate sia le sistemazioni degli spazi aperti privati o ad uso collettivo con particolare definizione delle opere vegetali e di arredo urbano, con particolare attenzione ai criteri indicati agli Artt. 12, 39 ed al TITOLO VII delle presenti norme.

I progetti dovranno inoltre prevedere la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di pubblica fognatura recapitante all'impianto terminale di depurazione.

Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato alla effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale.

In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti piani, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste.

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

Art. 30 – Disciplina degli interventi

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento che interessano edifici individuati in **Zone A1-Edilizia storica sparsa (ZoneA.shp)** sono disciplinati dal TITOLO IV delle presenti norme. Nelle zone **A1**, potrà essere ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive a quanto previsto dal suddetto TITOLO IV, derivanti dalle specifiche verifiche del volume agricolo ammesso ai sensi della Legge Regionale, purché il relativo progetto sia presentato con le modalità richieste per i Piani Attuativi e vengano rispettate le specifiche indicazioni delle presenti norme di cui ai TITOLI IV e VII in merito alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico.

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

Particolare attenzione dovrà essere data alla sistemazione degli spazi esterni, alla salvaguardia della percezione dei manufatti di tipo A1, anche mediante adeguate fasce di rispetto. I materiali utilizzati per i nuovi manufatti potranno essere adeguati alle funzioni agricole, distinguendosi dagli elementi tradizionali, ma dovranno essere con questi compatibili e gli stessi non dovranno costituire elemento di contrasto percettivo.

Si auspica l'utilizzo di tecniche e materiali "coltivabili" seguendo gli indirizzi di cui all'Art. 15 "Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile", delle presenti norme e si sconsiglia l'utilizzo di manufatti e capannoni realizzati con elementi di cemento prefabbricato se non adeguatamente schermati.

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

Art. 31 – Classificazione delle aree agricole

Le aree agricole di cui al presente TITOLO VI sul territorio comunale sono classificate come di seguito specificato:

31.1 – Aziende agricole (Az_agricole.shp) - Tali ambiti definiscono le aree di insediamento delle aziende agricole e costituiscono il sedime sul quale è possibile eseguire gli interventi di cui all'Art. 30 precedente.

31.2 – Agricolo produttivo (Aree_agricole.shp) - Aree utilizzate per le attività agricole che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ma sulle quali è esclusa l'edificazione di manufatti che non siano piccole strutture come di seguito definite. In detti ambiti sono ammessi

esclusivamente gli interventi ritenuti necessari per la conduzione del fondo in relazione alla specifica coltura ed attività ivi effettuata. Detti interventi includono la possibilità di realizzare piccole strutture per il deposito degli attrezzi ove non siano già presenti manufatti adattabili all'uso. Tali strutture dovranno essere pertinenti ad aziende agricole esistenti ed essere afferenti ad un lotto di dimensioni minime di mq 5.000; dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche. In particolare: tetto ad una o due falde, h. max. m 2,50, struttura portante in legno o pietra, manto di copertura in coppi, piode o scandole, slp massima mq 9.

Su dette aree si prescrive il mantenimento ad uso agricolo dei fondi.

31.3 – Agricolo di valenza ambientale (Aree_agricole.shp) - Aree utilizzate per le attività agricole che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ma sulle quali è esclusa l'edificazione ed ogni intervento di alterazione e trasformazione del suolo che comporti una significativa modificazione del paesaggio. Sono di norma escluse le trasformazioni da coltivazioni erbacee a coltivazioni arboree e viceversa. All'interno di tali ambiti, le variazioni della tipologia colturale paesaggisticamente significative dovranno essere supportate da un adeguato studio agrario di fattibilità e sostenibilità e valutate nel loro impatto paesaggistico secondo i criteri definiti al successivo TITOLO VII.

In tali aree si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

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

31.3 – Agricolo in ambito urbano (Aree_agricole.shp) - Sono individuate prevalentemente all'interno del limite urbanizzato quelle aree marginali adibite ad orti e/o ricovero per animali quali attività residuali di tipo domestico. Tali aree sono particolarmente concentrate lungo le sponde dei torrenti che attraversano l'abitato e, mediante le opere di sistemazione e lavorazione del terreno, contribuiscono al riordino ed alla manutenzione delle aree stesse, con riflessi positivi anche in relazione al rischio idrogeologico ivi individuato. In dette aree è ammessa la lavorazione ad orti e piccole piantagioni con le seguenti prescrizioni:

- sono escluse modificazioni del sistema idrico naturale;
- non sono ammesse opere di modifica della morfologia del terreno, realizzazione di muri, cordoli e fondazioni in muratura ed opere che non si ispirino ad interventi di ingegneria naturalistica;
- le opere di recinzione dovranno essere limitate al minimo indispensabile e realizzate ai sensi dell'Art. 11.3 delle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di corpi accessori e ricoveri attrezzi, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti, con una s.l.p. massima di mq 9 per terreni non inferiori a mq 100 di Sf; nel caso di più appezzamenti potranno essere eseguiti manufatti ad uso comune fino ad un massimo di mq 16 ogni mq 150 di Sf; tali manufatti dovranno essere totalmente realizzati in

materiale ligneo o comunque di tipo "coltivabile", eco-compatibili facilmente amovibile e riciclabile, il manto di copertura dovrà essere ad una falda piana od inclinata in doghe o scandole di legno naturale a protezione di un pacchetto isolante ed impermeabilizzante, con esclusione di lamiere ed altri materiali similari; l'altezza massima utile non potrà superare m 2,40;

- nelle aree incluse in classe 4 di fattibilità dello studio idrogeologico non è ammessa la realizzazione di corpi accessori e manufatti di cui al comma precedente e, nella delimitazione dei confini, è richiesto il minimo utilizzo di materiali che possano costituire ostruzione e pericolo in caso di esondazione dei torrenti;
- nelle aree prospettanti i corsi d'acqua, incluse in classe 4 di fattibilità dello studio idrogeologico, si dovranno rispettare i disposti del testo unico sulle opere idrauliche.

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

Premessa

La mutata sensibilità verso le molte valenze espresse dalla dimensione paesistica del territorio – di cui sono evidenti ed attuali manifestazioni la *Convenzione europea del Paesaggio*, siglata dai membri del Consiglio d'Europa a Firenze nell'ottobre 2000 e il recente D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il «Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici», ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 –, di per sé stessa, prima ancora dei pur cogenti obblighi di legge, impone delle specifiche previsioni volte alla valorizzazione del territorio, in nome proprio di una rinnovata attenzione a tali valenze. Tali previsioni si inquadrano nel piano paesaggistico lombardo e costituiscono un approfondimento e una revisione delle perimetrazioni al maggior dettaglio delle previsioni paesistiche individuate ai sensi di legge da parte del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Lecco. In tal senso si richiamano i contenuti del Titolo VII e l'Allegato 2 delle Norme di Attuazione del PTCP.

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

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

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

Art. 32 – Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico

32.1 – ITINERARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (percorsi.shp)

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

mantenuti e conservati adeguatamente e non dovranno subire interruzioni. Dovranno parimenti essere conservati tutti i manufatti, "allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre non altrimenti individuate dal piano, recinzioni e cancelli, opere di presidio o simili" ad esse connessi.

Gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza dei tracciati storici dovranno essere eseguiti senza modificare le caratteristiche originarie. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con paramento a vista in pietra locale di piccole dimensioni, posata con tessitura tradizionale. Per quanto riguarda i parapetti di sentieri e mulattiere, ove necessari, dovranno essere realizzati in legno con tronchi tondi o squadrati in castagno o larice e similari.

L'individuazione dei tracciati è correlata alla classificazione della «viabilità in funzione delle relazioni visuali con il contesto nonché in relazione alle potenzialità di fruizione ricreativa e turistica», come previsto al punto 4.2.4 dalla D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670 contenente i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18". A tal proposito, il Piano fa riferimento tanto alle premesse conoscitive e metodologiche contenute nell'Allegato 6 della citata D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670, quanto alle indicazioni di principio della D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749".

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

32.2 – TRATTI LIBERI PER PERCORSI PAESAGGISTICI (tratti_liberi.shp)

Le strade individuate quali percorsi di interesse paesaggistico prevedono fasce di rispetto inedificabili, con i limiti indicati nella TAVOLA PR2.

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

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

Art. 33 – Punti panoramici

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

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

Tali viste sono identificate sulla TAVOLA PR2.

Gli interventi di valorizzazione del territorio dovranno considerare prioritariamente tali ambiti visuali adottando, per gli eventuali interventi, i criteri sopra indicati al precedente articolo 32.2.

Art. 34 – Ambiti di elevata naturalità ed aree di particolare interesse ambientale

Il Piano riporta nella sua cartografia le seguenti aree individuate dal PTCP della Provincia di Lecco:

34.1 – Emergenze geo puntuali (emergenze_geo_puntuali.shp)

- Emergenze geo-puntuali: forre del Torrente Pioverna

34.2 – Ambiti fluviali di interesse ecologico (ambiti_fluviali_.shp)

Aree di tutela per le quali ogni opera e trasformazione che influisca sul sistema ambientale deve garantirne la funzione di unità ecosistemica lineare di collegamento tra due nodi con funzione di rifugio, via di transito ed elemento captatore di nuove specie colonizzatrici consentendo alla fauna selvatica spostamenti tra un nodo/zona relitta ad un'altra. In tal senso si dovrà verificare che tutte le opere garantiscano la valorizzazione e riqualifica di tale funzione.

34.3 - Aree con particolare funzione di corridoi ecologici individuati dal P.T.C.P. per le quali sia necessario garantire la connessione tra differenti ambiti naturalistici.

In particolare si applicano le seguenti norme, con carattere prescrittivo:

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

Si fa inoltre particolare richiamo all'Art. 61 della Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in merito alla tutela e riqualificazione della rete ecologica negli ambiti di cui al presente articolo.

Art. 35 – Boschi

Tutte le superfici a bosco individuate nella TAVOLA PR1a e PR1b (**A060101_Bosco_.shp**) costituiscono ambiti vincolati ex. L. 431/1985 lettera g). Tali ambiti sono regolamentati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

- La gestione forestale deve tendere al raggiungimento della massima maturità e conseguente complessità strutturale del bosco, favorendo le consociazioni miste e disetanee, costituite di norma da specie indigene proprie della fascia fitoclimatica; anche nei boschi di produzione il prelievo deve essere compatibile con il mantenimento dello stato di maturità, tendendo al contempo all'ottenimento di una elevata diversità orizzontale, con un mosaico di chiare, radure, buche, entro aree con copertura più o meno densa.
- La gestione faunistica analogamente tenderà alla massima diversità della zocenosì; un corretto prelievo venatorio non è di per sé incompatibile con la conservazione della specie oggetto della caccia, mancando l'azione dei grossi carnivori, fattori di equilibrio

e di dispersione delle prede.

- La raccolta delle specie vegetali spontanee è normata dalla L.R. 27 luglio 1977 n. 33 e dalle successive precisazioni sia a livello regionale che provinciale.
- Particolare attenzione da parte dei proprietari e dei gestori di tali aree dovrà essere data alla manutenzione e al rinnovamento del bosco stesso tendendo alla conversione all'alto fusto, regolando la densità dei soprassuoli boschivi e riducendo la quantità di necromassa (legna morta), facilmente infiammabile e spesso abbondante sia nei cedui invecchiati che negli impianti di conifere non diradati. Gli interventi selvicolturali dovranno essere programmati in modo da considerare i seguenti fattori:
 - Esbosco di tutto il materiale legnoso derivante dagli interventi sia di utilizzo che di miglioramento boschivo, con particolare riferimento alla ramaglia di conifere. Il sottoprodotto da fascina (diametro < 2 cm) che non si ha interesse ad esboscare va lasciato preferibilmente sparso oppure allineato lungo le linee di displuvio, evitando accumuli, e va distribuito comunque in modo tale da favorirne una rapida decomposizione.
 - Cure colturali nei giovani impianti di conifere, consistenti nel controllo delle infestanti (rovi e vitalbe), rispettando la biodiversità naturale, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta.
 - Spalcatore fino a due metri degli impianti di conifere, da effettuarsi contestualmente al primo diradamento, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta.
 - Ripuliture del ciglio erboso e spalcatore delle conifere per una fascia di larghezza pari a 10-20 metri lineari lungo la viabilità ordinaria e forestale più frequentata e conseguente allontanamento del materiale di risulta.
 - Limitazione dell'uso del fuoco.
 - Riciclaggio delle masse organiche residuali (cippatura, compost e impieghi il più possibile alternativi alla combustione).
 - Si fa divieto di ricorrere a rimboschimenti con postime esotico.

Sono ammessi in quest'area solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2000 con aumenti di superficie lorda di pavimento massimo pari al 20% della superficie lorda di pavimento esistente.

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

Art. 36 – Luoghi della memoria

Il Documento di Piano individua luoghi e manufatti che testimoniano aspetti significativi della cultura e della realtà storica locale. Si tratta di aree che possono essere considerate "luoghi della memoria" (così come sono definiti dal DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002), ove, pur non essendo sempre visibili attuali segni architettonici rilevanti, si ha la certezza di importanti presistenze o funzioni di valore storico. In particolare si considera:

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	TIPOLOGIA	PROPRIETA'
Azioni partigiani nel 1944 durante la Grande Guerra	Via Provinciale bivio mulattiera per Sparavera	Importanti eventi militari	Area pubblica

Monumento ai caduti	<i>Sagrato della chiesa parrocchiale</i>	<i>Monumento funerario ai caduti in guerra</i>	Area pubblica
---------------------	------------------------------------------	------------------------------------------------	---------------

In corrispondenza di questi elementi areali o puntuali gli interventi dovranno avere l'accortezza di non compromettere la leggibilità simbolica, di non cancellare o alterare segni o tracce connesse alla destinazione originaria. Dovrà essere tenuta in considerazione la necessità di evitare scavi o, comunque di procedere con estrema cautela per ogni previsione di trasformazione del suolo e sottosuolo. E' fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale

Gli interventi di valorizzazione dei suddetti ambiti dovranno considerare prioritariamente i criteri di tutela e compatibilità paesaggistica ed ambientale indicati al presente Titolo.

Art. 37 – Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni

Le antenne di telecomunicazione non possono essere collocate in luoghi paesaggisticamente caratterizzanti (viste attive e passive, statiche e dinamiche), in parti che definiscono lo skyline o i caratteri compositivi dell'architettura dei luoghi (sfondi, figura, ecc.), in siti che interferiscono visivamente e/o funzionalmente con il sistema di relazioni paesistiche storiche dei luoghi, in siti che abbiano acquisito un significato per la memoria collettiva delle popolazioni locali ed extralocali. Pertanto i progetti presentati per le suddette installazioni dovranno dimostrare, mediante opportuni studi e simulazioni, di non interferire in alcun modo con gli aspetti qualificanti del paesaggio.

Art. 38 – Inquinamento acustico e paesaggio sonoro

Il presente Piano individua nel controllo e nella limitazione delle emissioni sonore nel territorio un elemento qualitativo per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, per la qualità di vita dei luoghi e per la valorizzazione e fruizione del paesaggio. A tal fine il presente Piano delle Regole fa riferimento al Piano di zonizzazione acustica (PZA) redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, adottato dal Consiglio Comunale contestualmente al presente piano, che individua la seguente classificazione del territorio comunale riportata nell'apposita cartografia che diviene parte integrante del presente Piano delle Regole.

**CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE - Art. 1 - D.P.C.M. 14
Novembre 1997**

Tabella A: Definizioni delle classi per la classificazione del territorio

CLASSE I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE : rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione : aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II	AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI : rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
CLASSE III	AREE DI TIPO MISTO : rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali ; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
CLASSE IV	AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA : rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali ; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
CLASSE V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI : rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazione.
CLASSE VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI : rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tabella B: Valori limite di EMISSIONE in L_{Aeq} - dB(A)

Classi di destinazione d'uso	Diurno	Notturmo
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

<i>Classi di destinazione d'uso</i>	<i>Valori EMISSIONE</i>		<i>Valori IMMISSIONE</i>		<i>Valori QUALITÀ</i>	
	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>
I aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
II aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45	52	42
III aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
IV aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
V aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
VI aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

Il Piano di zonizzazione acustica individua le seguenti aree particolarmente protette:

- l'area della Scuola Materna
- l'area di sagrato della Chiesa Parrocchiale
- l'ambito fluviale del Torrente Pioverna
- l'area montana e boschiva posta alle pendici dei versanti, a partire da una quota di circa 750 m s.l.m. sino al confine del territorio comunale

Sono comunque vietate emissioni sonore da sorgenti fisse o mobili nelle aree sommitali, nelle aree di interesse botanico e faunistico, nelle zone di attività turistiche e ricreative, lungo i sentieri e le strade storiche, nei luoghi caratterizzanti per viste attive e passive, nel centro storico.

Il Comune promuove, tramite la fase di attuazione dei progetti d'ambito e dei piani attuativi, lo studio del proprio "paesaggio sonoro", individuando aree e fonti sonore da tutelare e valorizzare (per es. rete e area di influenza del suono delle campane storiche, aree di prevalente presenza di suoni naturali, aree di tranquillità, ecc.) e dando indicazioni operative per la mitigazione o la soppressione delle emissioni sonore che presentano caratteri di negatività (rumore di traffico stradale, di attività produttive, ecc.).

Art. 39 – Interventi di compensazione paesistica

Le zone marginali dell'abitato e le aree destinate ad insediamenti produttivi del territorio sono soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesistica. Esse richiedono in generale una sistemazione qualitativa degli spazi collettivi (strade, incroci, spiazzi, ecc.) e di quelli di pertinenza di ogni singolo lotto (recinzioni, pavimentazioni, arredi vegetali, ecc.).

Gli interventi di trasformazione previsti in tali ambiti dovranno considerare la realizzazione di tutte

quelle opere necessarie per la valorizzazione degli spazi non edificati secondo i criteri specificati all'Art. 12 del presente Piano delle Regole; dovranno inoltre essere seguite le indicazioni progettuali fornite dal PTCP al Documento "*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*" (DOCUMENTI TECNICI 2).

Si prescrive, che i tetti dei capannoni, compresi i casi di ristrutturazione degli edifici esistenti, siano realizzati con materiali opachi e di colore scuro al fine di non riflettere la luce del sole, con effetti notevoli di inquinamento visivo.

Occorre, inoltre, una maggiore coerenza qualitativa complessiva almeno nelle coloriture delle facciate dei singoli edifici, pertanto ogni singolo intervento dovrà considerare l'incidenza e la coerenza alla scala locale e sovra-locale mediante un'adeguata analisi del contesto.

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

Art. 40 – Destinazione d'uso commerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 41 – Superficie di vendita o d'esercizio

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

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

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, ai sensi dell'Art. 38, 1° comma, del Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

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

Art. 42 – Definizione di Centro Commerciale

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

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

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

Art. 43 – Definizione di Comparto Commerciale

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

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

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

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

Art. 44 – Classificazione degli esercizi commerciali

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

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

Esercizi fino a mq. 250 di superficie di vendita, che comprendono:

- a)** Esercizi di vicinato alimentare (VA);

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

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

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

- a)** Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (ME), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 250 ed inferiore a mq. 1.500.
MS-E1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);
MS-E2 – Da 600 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).
- b)** Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- c)** Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- d)** Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- e)** Gli esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Slp superiore a mq. 600 (PEM), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° e 2° livello.
- f)** Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art. 8.1), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

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

- a)** Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 250 ed inferiore a mq. 1.500.
MS-AE1 – Inferiore a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);
MS-AE2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).
- b)** Centri Commerciali (si veda l'Art.8.3) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);
 MS-CC2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello);

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

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

Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a Mq.1500 (Art. 38, 4° comma, del RR n. 3/2000).

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

- a)** Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (GS-E), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 1500.
 GS-E1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;
 GS-E2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa).
- b)** Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- c)** Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d)** Gli Esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Slp superiore a mq. 1500 (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate.
- e)** Gli esercizi di cui all'38, 4° comma, del RR n. 3/2000, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- f)** Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

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

- a)** Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a mq. 1500.
 GS-AE1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;
 GS-AE2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- b)** Centri Commerciali (si veda l'Art.42) di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.
 GS-CC1 – Da 1500 a 5000 mq. di superficie di vendita;
 GS-CC2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- c)** Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al

punto a) e b).

La tipologia A7 non è consentita in tutto il territorio comunale.

Art. 45 – Pianificazione urbanistica degli esercizi commerciali

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

45.1 - Tessuto urbano consolidato

E' costituito dal tessuto urbano consolidato, come delimitato nella cartografia di piano (**TAVOLA PR1.a e PR1.b** – limite del territorio urbanizzato – **lim_urb.shp**), classificato secondo le aree omogenee di cui all'Art. 16 del presente Piano delle Regole, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti.

45.2 - Ambiti di trasformazione urbana

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

45.3 - Ambiti extraurbani

S'intendono quegli spazi prevalentemente non edificati esterni sia al contesto urbano consolidato, come delimitato nella cartografia di piano (**TAVOLA PR1.a e PR1.b** – limite del territorio urbanizzato – **lim_urb.shp**), sia agli ambiti di trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati.

45.4 – Norme di carattere generale

- a.** Le grandi strutture di vendita di tipo A6 e A7 come definite all'articolo precedente non sono consentite in nessuna zona del territorio comunale, fatte salve le attività ricettive (esercizi pubblici, alberghi, campeggi), culturali e ricreative (cinematografi, teatri, locali ricreativi, spettacolo e sale da ballo), sportive (palestre), con SIp superiore a mq. 1500 previste all'interno di Piani Attuativi in Ambiti di Trasformazione e purché rispondenti ai requisiti di compatibilità commerciale, urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale e di sostenibilità individuati da specifico Rapporto di impatto redatto secondo i disposti definiti dall'ALLEGATO 1 del D.g.r. 4 luglio 2007 n.8/5054 "IL RAPPORTO DI IMPATTO – ELEMENTI COSTITUTIVI". Tale Rapporto dovrà essere allegato già in fase di richiesta di trasformazione urbanistica sia per opere di iniziativa privata che per opere pubbliche.
- b.** Le medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 come definite all'articolo precedente potranno essere consentite solo se rispondenti a specifici requisiti di compatibilità commerciale, urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale e di sostenibilità. La richiesta di nuove aperture, in fase di istruzione della relativa Pratica Edilizia, dovrà pertanto essere corredata da una analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

- c. Sono ammessi gli interventi per la configurazione di nuove medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 se realizzate in conseguenza all'ampliamento o al trasferimento degli esercizi di vicinato esistenti.
- d. Per le attività di media struttura di vendita al dettaglio, già esistenti ed operanti, è consentito l'ampliamento una tantum non superiore al 40% fino a 600 mq. di superficie di vendita, e non superiore al 20% da 601 a 1.500 mq. della superficie di vendita esistente, purché sia dimostrata la rispondenza ai requisiti di compatibilità previsti dai presenti commi. In tal caso l'intervento non è assoggettato a Piano Attuativo.
- e. In ogni caso per la realizzazione di medie strutture di vendita dovrà essere dimostrata la compatibilità urbanistica in relazione alla capacità ricettiva dell'area individuata, all'impatto paesistico-ambientale, all'esistenza dei necessari servizi e a tutti gli aspetti che ne garantiscono la sostenibilità, mettendo in relazione la nuova attività prevista con il contesto alla scala sia locale che sovralocale; dovranno essere previste tutte le opere necessarie alla qualifica dell'ambiente urbano mediante il progetto degli spazi verdi, dei percorsi, dell'arredo urbano, degli eventuali sistemi di mitigazione e prevenzione da fattori inquinanti (atmosferico, acustico, illuminante). Tali requisiti dovranno esplicitarsi in un specifico Rapporto di impatto redatto seguendo le indicazioni contenute nell'ALLEGATO 1 del D.g.r. 4 luglio 2007 n.8/5054 "IL RAPPORTO DI IMPATTO - ELEMENTI COSTITUTIVI". Tali interventi sono sempre soggetti a Piano Attuativo d'iniziativa privata o pubblica.
- f. In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.
- g. In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita in luoghi monofunzionali, ma verrà data priorità agli interventi che prevedano l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni compatibili, quali le attività di servizio pubblico e private, le attrezzature collettive direzionali, ricreative, ricettive, sportive, culturali, la residenza e simili.
- h. In generale non sarà consentita la localizzazione di nuove attività di cui alla Tabella per i titolari di impianti di distribuzione Carburanti da ubicarsi lungo le strade urbane ed extra-urbane del territorio comunale, fatto salvo il trasferimento di impianti già esistenti, purché la nuova collocazione sia assoggettata alle verifiche di cui al comma e.
- i. In caso di apertura di medie strutture di vendita di tipo A3 e A4 che abbiano un'attrazione sovralocale per le dimensioni o per la loro particolare allocazione territoriale, l'autorizzazione è subordinata all'acquisizione del parere dei Comuni contermini. Nel caso specifico sono soggette a tale procedura tutte le richieste che ricadono all'esterno del limite del territorio urbanizzato (**Lim_Urb.shp**) o che siano ubicate in area produttiva internamente a detto limite. Quali contermini si intendono i Comuni effettivamente interessati allo specifico ambito territoriale in considerazione della conformazione territoriale dei limiti amministrativi e dell'effettiva area di influenza dei singoli territori. A puro titolo esemplificativo e per i soli settori commerciali di cui al presente titolo, si intendono contermini quali Enti effettivamente coinvolti: i Comuni di Cortenova, Margno, Crandola, Parlasco.

Art. 46 – Comunicazioni e richieste di autorizzazione

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

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

Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 mq., ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico e delle Commissioni Urbanistica, Edilizia e del Paesaggio, secondo quanto predisposto dal Regolamento Edilizio vigente.

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

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

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

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

Art. 47 – Infrastrutture di viabilità e trasporto

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

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

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

Per gli esercizi di dimensione inferiore a mq. 150 di superficie di vendita ed ubicati all'interno delle zone **A**, per la realizzazione e la valutazione dei parcheggi vengono individuate le zone esterne ai nuclei di antica formazione stessi, indicando negli elaborati planovolumetrici di progetto, quando possibile, la localizzazione di spazi afferenti con strutture di parcheggio dalle quali si dipartono i percorsi di accesso pedonale.

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

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

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

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

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

di mt. 4 per le tipologie A4, A5.

Art. 48 – Dotazione di parcheggi

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

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

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

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

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

Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono essere cedute al

Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Per la sola tipologia **A1** di cui all'**Art. 44** delle presenti Norme, la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per le sole tipologie **A1** e **A2** di cui all'**Art. 44** delle presenti Norme, la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di ubicazione o trasferimento all'interno del perimetro delle **Zone A**.

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

Per le medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui all'**Art. 44** delle presenti Norme- è escluso l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.

Per le medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui di cui all'**Art. 44** delle presenti Norme - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il loro insediamento ed eventuali condizioni contingenti dell'area che suggeriscano diverse soluzioni per gli spazi esterni, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, a norma dell'Art.12 della Legge Regionale n. 60/1977, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

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

Ad esclusione delle medie strutture di vendita ed equiparate - **A3, A4, A5**, di cui di cui all'**Art. 44** delle presenti Norme, in caso di ampliamenti, l'adeguamento della dotazione di parcheggio è calcolato per le sole superfici di ampliamento.

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

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

- siano poste ad una distanza non superiore a 300 metri di percorso pedonale;
- siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;

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

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

armato”).

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

- **m 10** in ambiti esterni al limite del territorio urbanizzato (**lim_urb.shp**), in Ambito artigianale ed in Ambito produttivo (**Produttivo.shp**) e lungo i fronti delle strade provinciali;
- **m 5** nei restanti ambiti interni al limite del territorio urbanizzato (**lim_urb.shp**).

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

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

Art. 49 – Impatto visuale ed insediamenti commerciali

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

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

Al fine di prevenire il disordine complessivo generato dalla molteplice presenza di forme pubblicitarie con oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni, non sono ammesse forme pubblicitarie quali insegne e cartellonistica stradale che esulino dall'inserimento in un contesto progettuale unitario redatto come sopra specificato.

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

TITOLO IX - VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO

Art. 50 – Reticolo idrografico

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

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

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

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

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

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

Art. 51 – Aree di tutela e fasce di rispetto

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

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

51.2 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi di captazione per acquedotto

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

51.3 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedotto

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

51.4 - Fascia di rispetto dal depuratore delle acque reflue

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

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

51.5 - Fascia di rispetto stradale

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

- tipo C = m 30

- tipo F = m 20

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

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

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione ed ampliamento; sono ammessi impianti ed allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, i distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, le cabine di distribuzione elettrica, le cabine telefoniche, i recipienti per la conservazione temporanea dei sacchi di rifiuti domestici ecc. .

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

51.6 - Fascia di rispetto cimiteriale

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

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

51.7 - Fascia di rispetto degli elettrodotti

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

51.8 - Antenne per telecomunicazioni

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

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

51.9 - Centro abitato

Il limite del territorio urbanizzato (Lim_Urb.shp) costituisce perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate di tipo F.

51.10 – Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO VII del presente Piano delle Regole per i seguenti ambiti e manufatti soggetti a vincolo di tutela:

- Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

- . Boschi art.142 lettera g
- . Fiumi art.142 lettera c

Il vincolo riguarda i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali per una fascia di m 150 ciascuna dalle sponde o dal piede degli argini

51.11 – Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO VII del presente Piano delle Regole per i beni di interesse storico artistico, di cui al punto 4 dell'art. 16 e art. 21.1.3 del presente Piano delle Regole, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 mediante specifico decreto emesso dalla Soprintendenza o "de jure" ai sensi dell'art. 10 del Decreto stesso.

TITOLO X – COMPENSAZIONI ED AGEVOLAZIONI

Art. 52 – Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione

Ove l'Amministrazione Comunale riconosca ai soggetti operanti le agevolazioni previste dalle presenti norme per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, il richiedente avente titolo dovrà produrre a garanzia un deposito cauzionale o fideiussione bancaria avente importo corrispondente alla riduzione degli oneri concessa. Tale importo verrà restituito o svincolato all'atto della presentazione della documentazione richiesta attestante la corrispondenza delle opere ai requisiti minimi per l'ottenimento delle agevolazioni.

Nel caso specifico di riduzione degli oneri per il raggiungimento della riduzione dei consumi energetici dovrà essere presentata certificazione a cura di un tecnico abilitato terzo in causa.

Art. 53 – Volumetrie perequative e compensative

Fatte salve le previsioni minime per l'individuazione di aree per servizi già stabilite dalle specifiche Schede di Progetto Urbano, i proprietari cedenti a titolo gratuito un'area da destinare a *servizi*, così come definiti all'Art. 55 delle Norme del Piano dei Servizi di cui al Titolo XI, nonché coloro che si impegnino alla realizzazione dei *servizi costruiti* di cui all'Art. 56.5 delle stesse, hanno diritto all'acquisizione di una corrispondente volumetria perequativa stabilita in misura proporzionale all'area oggetto di acquisizione pubblica o al valore dei servizi costruiti realizzati e quantificati secondo i criteri ivi stabiliti.

La volumetria perequativa acquisita potrà essere utilizzata insediandola direttamente da parte del cedente all'interno del limite urbanizzato (**lim_urb.shp**) o di un Ambito di Trasformazione, oppure, in caso non fosse interessato all'utilizzo diretto, potrà cedere a Terzi i diritti edificatori acquisiti. L'acquirente di dette volumetrie perequative potrà utilizzarle solo se gli sia stato assegnato uno specifico diritto ad edificare ai sensi del presente Piano delle Regole.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale, regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune od il subordinamento alla realizzazione di servizi costruiti, la quantificazione della volumetria perequativa che deriva dalla predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale.

I computi delle volumetrie perequative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da rilievi quotati dello stato di fatto e/o da progetti, completi di dimostrazione grafica delle aree da cedere o da realizzare a servizi.

La volumetria perequativa potrà essere utilizzata direttamente dal cedente ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti e con un limite di saturazione massimo pari a + 20% rispetto al volume preesistente.

Le norme del Piano dei Servizi di cui al Titolo XI seguente, integrano le presenti norme quantificando le volumetrie perequative riconosciute a fronte della cessione di aree per servizi.

Art. 54 – Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione

Ove l'Amministrazione Comunale riconosca ai soggetti operanti le agevolazioni previste dalle presenti norme per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, il richiedente avente titolo dovrà produrre a garanzia un deposito cauzionale o fideiussione bancaria avente importo corrispondente alla riduzione degli oneri concessa. Tale importo verrà restituito o svincolato all'atto della presentazione della documentazione richiesta attestante la corrispondenza delle opere ai requisiti minimi per l'ottenimento delle agevolazioni.

Nel caso specifico di riduzione degli oneri per il raggiungimento della riduzione dei consumi energetici dovrà essere presentata certificazione a cura di un tecnico abilitato terzo in causa.

TITOLO XI – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 55 – Natura e contenuti

55.1 - Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'art. 9 L.R. 12\05 e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei Servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale, con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione.

55.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune o assegnazione della medesima in diritto di superficie.

55.3 - Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione ed accessibilità da parte della collettività.

55.4 - Il Piano dei Servizi individua i servizi e le reti localizzabili sul territorio, distinguendoli dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.

55.5 - Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 56 – Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

56.1 - Sono attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo e generale, tutte le categorie di servizi che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi e concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani e delle attività ivi svolte, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità. Sono analogamente riconosciuti servizi le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva.

L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione del Consiglio Comunale degli atti di accreditamento, convenzione o asservimento e dai relativi regolamenti così come previsto dal presente piano.

56.2 - I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale come individuati nella **TAVOLA PS1a** sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:

- ISTRUZIONE E CULTURA
- SANITÀ ED ASSISTENZA
- SERVIZI AMMINISTRATIVI VARI
- VERDE ATTREZZATO E SPORT
- CULTO
- INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
- STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE
- RETI E STRUTTURE TECNOLOGICHE
- CORRIDOI ECOLOGICI E SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO
- Attrezzatura scolastica
- Attrezzatura socio-sanitaria
- Attrezzatura civica
- Verde e parco urbano – Attrezzatura sportiva
- Attrezzatura religiosa
- Parcheggio – Ambito cimiteriale
- Impianto tecnologico

56.3 – Le seguenti definizioni valgono per le materie di competenza del presente Piano dei Servizi relative ad ogni progetto ed iniziativa attuata nel territorio comunale:

56.3.1 – Abitante teorico insediabile

un abitante teorico insediabile corrisponde a mc 180 di Volume o mq 60 di SIp residenziali

56.3.2 – Superficie equivalente

Esprime il valore numerico della superficie delle diverse tipologie di servizio rapportata a mq 1 di area verde urbanizzata¹ e piantumata con densità arborea minima pari ad un albero d'alto fuso ogni mq 100.

Superficie equivalente mq 1 area verde piantumato	=	mq 2,0	<ul style="list-style-type: none"> - area in ambiti agricoli - area in ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale di cui al TITOLO VII - area libera non urbanizzata piantumata
		mq 0,33	<ul style="list-style-type: none"> - area attrezzata per attività sportiva all'aperto - parcheggio scoperto - aree stradali urbane
		mq 0,10	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggio coperto
		mq 0,01	<ul style="list-style-type: none"> - slp di edifici agibili
		mq 0,25	<ul style="list-style-type: none"> - area edificabile

56.3.3 – Servizi immateriali

I servizi immateriali sono rappresentati da quelle prestazioni che non siano riferite ad una struttura individuata fisicamente ma sono fornite nel territorio a domicilio o tramite reti (ad es. assistenza domiciliare socio-sanitaria, fornitura domiciliare pasti, trasporto utenze deboli). Essi

¹ Per urbanizzazioni si intendono le predisposizioni per gli impianti di illuminazione, smaltimento acque meteoriche e sottoservizi vari

vengono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantificazione di tali servizi viene equiparata alla superficie equivalente secondo il seguente criterio di equivalenza.

Importo derivante dalla monetizzazione della sup. equivalente	=	Numero anni di fornitura del servizio
Costo annuo del servizio		

Il valore del costo annuo è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base della verifica dei reali costi sostenuti per lo svolgimento del servizio, inclusi i costi di attivazione e mantenimento in esercizio.

Art. 57 – Disciplina degli interventi nelle aree per servizi

57.1 - I servizi sono realizzati dal Comune, da soggetti privati su base convenzionale o dal concorso tra pubblico e privato sulla base della pianificazione prevista. I servizi di interesse sovra locale possono essere realizzati con il concorso degli enti gestori preposti.

57.2 - I servizi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione divengono vincolanti solo attraverso l'approvazione dei relativi piani attuativi. In tali ambiti il reperimento di aree per attrezzature pubbliche dovrà essere soddisfatta mediante la cessione gratuita di aree o l'asservimento di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo. L'individuazione di dette aree dovrà rispettare le indicazioni delle SPECIFICHE SCHEDE DI PROGETTO URBANO (**ALLEGATO 2 del Piano delle Regole**). In ogni caso dovrà essere garantita la cessione non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) di cui al successivo art. 57.8 e, comunque, non inferiore a **mq 18** per abitante insediabile. Le aree per servizi individuati dalle suddette schede è vincolante indipendentemente dall'eventuale minore edificazione realizzata.

57.3 - Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale dell'intervento stesso e rispetto alla domanda e all'offerta di servizi individuate dal presente Piano dei Servizi.

57.4 - Il reperimento delle aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico o generale può essere parimenti assicurato mediante il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta con oneri di manutenzione a carico della proprietà.

57.5 - In luogo della cessione, in tutto o in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, negli atti convenzionali è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come **servizi costruiti**.

In detta ipotesi il valore delle opere cedute viene calcolato sulla base del valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare e la stima delle opere; tale valore dovrà essere

rapportato al valore della monetizzazione espresso in €/mq. o mediante equiparazione delle superfici realizzate ai criteri di cui al precedente art. 56.3.2.

57.6 – La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione ed ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12\05 s.m.i..

Nello specifico la monetizzazione è ammessa:

- nell'ambito dei nuclei di antica formazione Zone A e A1, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento e sussistano le condizioni sopra specificate;
- per gli interventi di cambio di destinazione quando le aree da reperire siano complessivamente inferiori a mq 50 equivalenti;
- per gli interventi sottoposti a piano attuativo quando le aree da reperire sono inferiori a mq 100 equivalenti.

Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione comunale a seguito della monetizzazione devono essere impegnate per la realizzazione e la manutenzione dei servizi realizzati e gestiti dall'Amministrazione stessa.

57.7 – Nel caso di sopravvenuta ed oggettiva carenza di interesse pubblico rispetto al servizio o all'attrezzatura, il Comune individuerà con il concorso del proprietario dell'area asservita, un servizio o una attrezzatura di interesse generale compatibile con le condizioni dei luoghi e coerente con le indicazioni del Piano dei Servizi, ovvero farà ricorso alla monetizzazione.

57.8 – Dotazione minima dei servizi da garantire per l'attuazione di Piani Attuativi ed Ambiti di Trasformazione espressi in mq di superficie equivalente:

- RESIDENZA	MQ 0,50 ogni MQ di SLP
- COMMERCIALE E TERZIARIO	MQ 0,75 ogni MQ di SLP
- PRODUTTIVO	MQ 0,25 ogni MQ di SLP

57.9 – Diritti edificatori acquisiti quale volumetria perequativa in relazione alle aree cedute per servizi ai sensi dell'Art. 53 del Piano delle Regole:

- RESIDENZA	MQ 2 di SLP ogni MQ di superficie a servizi
- COMMERCIALE E TERZIARIO	MQ 0,5 di SLP ogni MQ di superficie a servizi
- PRODUTTIVO	MQ 10 ogni MQ di superficie a servizi

per le cessioni dovute ad allargamenti stradali e realizzazione di parcheggi i diritti edificatori sopra indicati sono ridotti di norma del 50%.

57.10 – Valutazione dei valori di monetizzazione dei servizi in relazione agli indici fondiari assegnati o perequativi:

Il valore unitario di monetizzazione è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base del reale costo di acquisizione ed attrezzatura delle aree secondo la suddivisione delle singole tipologie di servizio.

La determinazione del valore unitario delle aree è rapportata ai valori di mercato locale delle aree e dovrà essere stabilita annualmente da apposita delibera di Consiglio comunale.

Art. 58. Disciplina per le convenzioni

58.1 - La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento, il regolamento d'uso, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, regolano:

- a.** La cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e\o di servizi pubblici o di interesse generale.
- b.** Nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi, la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie.
- c.** La disciplina del reperimento e\o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento.
- d.** La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti.
- e.** Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica.
- f.** Le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b).

58.2 - La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nel Consiglio Comunale per le convenzioni relative ai piani attuativi e nella Giunta Comunale per tutte le competenze altre e residue.

58.3 - La convenzione potrà rinviare altresì a regolamenti tipo comunali che disciplinano:

- a.** Modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura.
- b.** Tariffe\canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.

58.4 - La convenzione dovrà inoltre prevedere:

- a.** Poteri di controllo.
- b.** Modalità di intervento sostitutivo.
- c.** Garanzie e penali in caso di inosservanza dei patti.
- d.** Disciplina dell'inadempimento.

58.5 - Nel caso di servizi immateriali saranno disciplinati i requisiti della prestazione, la durata e le procedure di svolgimento e termine degli stessi.