

Provincia di Lecco

COMUNE DI ERVE

PIANO DELLE REGOLE ex Art. 10.BIS L.R. n°12/2005
APPROVATO AI SENSI DEL'ART. 13 DELLA L.R. 11.03.2005 n°12

ALL. 3.1

REGOLE GENERALI

PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 5 del 15.03.2011

IL SINDACO:
dott. Paolo CRESPI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE:
dott. Salvatore VITALE

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

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

COMPONENTE GEOLOGICA: **geol. dott. Luigi CORNA - 24124 BERGAMO**

MARZO 2011

+

Art. 1 - FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e in coerenza con gli indirizzi del PTR (Piano territoriale regionale) e del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) della Provincia di Lecco.

Integrano le presenti Norme il Regolamento edilizio, il Regolamento di Polizia idraulica e il Regolamento comunale d'igiene.

Per quanto concerne i requisiti urbanistici ed edilizi degli interventi pubblici e privati da realizzare nell'ambito del territorio comunale esse prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Diversamente, per quanto concerne i requisiti igienico sanitari degli stessi interventi, su di esse, in caso di contrasto, prevalgono le disposizioni del Regolamento locale d'igiene.

Art. 2 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole viene attuato mediante:

a - il PIANO DEI SERVIZI

da approvarsi secondo i disposti degli articoli 9, 10.Bis, 13 e 51.5 della L.R. n° 12/2005

b - PIANO DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ex artt. 28 e 30 Legge 457/78 su richiesta dei Privati nei casi ammessi dal Piano delle Regole;

c - gli INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

con rilascio del Permesso di costruire o DIA

d - gli INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI

con rilascio del Permesso di costruire convenzionato, in attuazione dei Vincoli specifici delle presenti norme;

Art. 3 - PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è l'Atto amministrativo attuativo e costitutivo della strumentazione urbanistica di governo del territorio, composto da una componente programmatica e da una componente pianificatoria, entrambe sinergicamente mirate all'offerta di servizi ai cittadini, qualificabili, sia in termini di funzioni tipiche dello standard urbanistico di tipo quantitativo, che in termini di funzioni d'interesse generale di tipo qualitativo, entrambe gestibili sia per iniziativa diretta dei privati, regolamentata da convenzioni, che per iniziativa diretta dell'Amministrazione pubblica.

Le procedure di formazione, approvazione ed aggiornamento del Piano dei Servizi di cui all'Art. 9 della L.R. n°12/2005, sono regolate dagli articoli 10-Bis, 13, e 51.5 della L.R. n° 12/2005 a cui si rinvia.

Il Piano dei Servizi concorre all'attuazione del Piano delle Regole, registrando i tempi ed i modi di gestione delle trasformazioni del suolo e degli interventi edilizi privati, con l'applicazione convenzionata di specifici allineamenti, parametri, vincoli, volumetrie e SIp, riferibili a singoli mappali, ad un insieme di aree e ad interi comparti appositamente perimetrati nella Zonizzazione ed espressamente richiamati e regolamentati dalle presenti norme.

Mediante integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub 15 della L.R. n°12/2005, senza applicazione della procedura di specifica variante, il Piano dei Servizi, oltre a recepire la previsione di Nuove Convenzioni puntualmente riferibili a determinati ambiti del territorio comunale, può perfezionare e modificare le Convenzioni già vigenti, estendendole ad ulteriori aree.

Il Piano dei servizi può essere aggiornato periodicamente ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, su richiesta dei privati, anche in applicazione della procedura di Variante; in tali casi, se dall'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi conseguano fabbisogni di perfezionamento del Piano delle Regole, a sua volta, quest'ultimo potrà essere coerentemente perfezionato con apposita variante.

Il Piano dei Servizi è costituito da :

A – Relazione illustrativa

contenente:

- la sintesi delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni
- l'analisi dello stato d'attuazione del Piano dei Servizi e la verifica delle variazioni di fabbisogno di servizi

- l'individuazione delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute
- il quadro economico dei costi per l'attuazione delle previsioni

B – Quantificazione dei dati di riferimento

C – Registro d'uso

D – Cartografia dei servizi pubblici e privati d'interesse generale già esistenti ed in previsione – 1:2000

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO

E' compito del Piano dei Servizi di attivare e di gestire nel tempo la programmazione degli interventi, sia di nuova edificazione che di gestione dell'edificato già esistente, siano essi d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata in forma convenzionata con l'A.C., attuativi delle previsioni d'interesse generale contenute nella Zonizzazione del Piano delle Regole, in applicazione dei disposti del Piano delle Regole o, comunque, disciplinati in modo specifico dal Piano delle Regole.

A cura dell'Ufficio tecnico comunale viene istituito il **Registro d'uso** del Piano dei Servizi per i seguenti fini:

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

Tutte le tipologie d'intervento sono accessibili ai privati interessati a convenzionare con l'A.C. il loro apporto operativo in modi e tempi da stabilire; per le modalità di attivazione della sinergia privato/pubblico si rinvia agli articoli 21 e 22 delle presenti norme.

-

+

Art. 5 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività di edificazione sui singoli lotti costituenti la Superficie fondiaria edificabile; detto intervento è subordinato al rilascio del Permesso di costruire in base all'art. 1 della Legge 28.1.1977 n° 10.

Con l'esclusione dei casi di gratuità di cui all'art. 9 della citata legge, il rilascio del Permesso di costruire e/o il ricorso alla D.I.A. comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, fissati dal Consiglio comunale.

Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai sensi dell'art. 7 della legge n° 10/77 e dell'art. 9 della legge n° 94/82 il Permesso di costruire convenzionato, riferito a nuovi interventi di edilizia abitativa, nonché ad interventi edilizi riguardanti fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico anche non destinati ad uso residenziale, è un Permesso di costruire regolato da una Convenzione stipulata fra il richiedente e l'A.C., in conformità di uno schema di convenzione tipo deliberato dall'A.C.

Art. 7 - AREA DI PERTINENZA

S'intende per area di pertinenza l'insieme dei mappali su cui sarà realizzato un edificio e/o su cui è già stato realizzato un edificio; tale insieme è comprensivo dei mappali su cui insistono i servizi dell'edificio (scale, rampe e viali di accesso, condotte interrate, ecc.), con riferimento all'estensione degli stessi al momento dell'edificazione e senza tener conto degli eventuali successivi frazionamenti.

S'intende per area di pertinenza, in ogni caso, l'insieme delle aree necessarie a garantire il rispetto dell'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti edificabili di riferimento.

Tale insieme di aree dev'essere costituito da mappali contigui, aventi la stessa classificazione urbanistica e appartenenti al medesimo soggetto proprietario richiedente il Permesso di costruire, fatti salvi gli eventuali asservimenti pregressi documentatamente registrati.

Le aree di pertinenza saranno da asservire volumetricamente agli edifici, mediante apposito atto da registrare e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari; il vincolo d'asservimento volumetrico dura con il durare degli edifici o sino a quando intervengano modifiche al Piano delle Regole che dispongano diversamente.

Le aree di pertinenza delle volumetrie preesistenti alla data di adozione delle presenti norme che abbiano avuto origine o modifiche in epoche in cui vigevano strumenti urbanistici comunali, sono quelle documentate dagli atti d'asservimento volumetrico a suo tempo predisposti, nel rispetto degli indici e dei parametri dei previgenti strumenti urbanistici.

In caso di assenza di atti d'asservimento, l'area di pertinenza di tali volumetrie corrisponde a quella necessaria per la loro realizzazione in applicazione degli indici e dei parametri dei previgenti strumenti urbanistici, documentati con Relazione asseverata dal Tecnico progettista a ciò incaricato dal Proprietario.

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

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

b - *il caso in cui la verifica volumetrica operata con applicazione degli indici prescritti dal Piano delle Regole documenti che la volumetria preesistente risulti essere minore di quella ora assensibile;*
in tale eventualità, l'area di pertinenza coincide con la quota di superficie fondiaria corrispondente alla volumetria già insediata, risultando la restante quota non asservita volumetricamente.

Entrambi i casi dovranno essere documentati con Relazione asseverata dal Tecnico progettista a ciò incaricato dal Proprietario della preesistente volumetria, a cura del quale dovranno essere predisposti i corrispondenti atti d'asservimento.

Le aree che in modo documentato risultano essere non asservite volumetricamente concorrono a costituire i **lotti liberi**, che potranno essere utilizzati in modo autonomo, nel rispetto degli indici prescritti dal Piano delle Regole.

Chi intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dei lotti liberi, dovrà indicare, nell'Atto d'asservimento, le quote di area asservita al nuovo intervento ed evidenziare le quote residue, libere da asservimento.

Nei casi di applicazione dei convenzionamenti ammessi dagli articoli 8 e 22 delle presenti norme, i computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati al convenzionamento, su base documentale costituita da titoli di proprietà, schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse già insediate, dei rapporti di copertura e delle superfici lorde di pavimento in esse eventualmente preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati di volume e/o di SLP, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmati dal Piano dei Servizi.

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

Art. 8 - VINCOLO SPECIFICO

E' un insieme di disposizioni dettagliate che consente di realizzare la migliore utilizzazione urbanistica di un bene immobile, sia esso un'area che un fabbricato, stabilita per finalità urbanistiche e d'interesse collettivo ai sensi delle leggi vigenti.

L'esistenza di un Vincolo specifico evidenziata nella Zonizzazione dello strumento urbanistico con apposita simbologia, come da legenda; essa non pregiudica l'azzonamento, quanto piuttosto ne condiziona e ne regola l'utilizzazione con esplicita formulazione contenuta nel testo dello stesso Vincolo.

Pertanto nei casi più opportuni lo strumento urbanistico stabilisce per aree e, o per immobili, mediante l'apposizione del Vincolo specifico, eventuali destinazioni d'uso aggiuntive rispetto a quelle stabilite per la Zona in cui si colloca l'area o l'immobile stesso, nonché particolari indici o limitazioni, o condizioni da rispettare, o requisiti da conseguire con l'attuazione dell'intervento edilizio.

Le prescrizioni dei vincoli specifici devono essere riportate sui corrispondenti Permessi di costruire.

L'attuazione dei vincoli specifici è subordinata alla stipula di una Convenzione contenente le eventuali condizioni da rispettare nella fase di realizzazione dell'intervento.

Nei casi più elementari, ai sensi dell'Art 47 della LR n° 12/2005 s.m.i., la Convenzione può essere sostituita da un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il sottoscrittore a conseguire i requisiti stabiliti dal Vincolo specifico.

In tutti i casi, gli Schemi di convenzione ed i corrispondenti computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, su base documentale costituita da schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto, completi di dimostrazione grafica delle aree, documentanti la consistenza delle volumetrie preesistenti destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmabili dal Piano dei Servizi.

Gli Schemi di convenzione ed i relativi allegati grafici, dopo d'essere stati protocollati e d'essere divenuti definitivi, in quanto già sottoscritti dal Privato proponente, dovranno essere approvati dalla Giunta comunale e ratificati dal Consiglio comunale; successivamente, saranno tradotti in atto registrato e trascritto nei RR.II., nonché annotati in modo sintetico nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine della programmazione delle corrispondenti realizzazioni e, successivamente, della corrispondente completa attuazione.

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

Nel corso della loro vigenza, in modo motivato, i Vincoli specifici possono essere perfezionati mediante

integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.i. .

Art. 9 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le definizioni dei diversi tipi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente discendono direttamente dall'art. 31 della Legge 05.8.1978 n° 457 e dall'art. 4 della L.R n° 22/99; esse sono integrate dalle precisazioni e specificazioni contenute nei seguenti articoli, nonché dall'Allegato "A" della D.G.R. n°VI/38573 del 25.09.1998.

Art. 9.a - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

- a - demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di intonaci e di rivestimenti interni;
 - b - opere di tinteggiatura di locali interni;
 - c - demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di pavimenti interni;
 - d - rifacimento o sostituzione di serramenti esterni, grondaie, pluviali e coperture, con altri dello stesso tipo, cioè aventi le stesse caratteristiche di struttura e di colore;
 - e - rifacimento o sostituzione di infissi interni;
 - f - integrazione, modifiche e manutenzione di impianti già esistenti per servizi accessori quali illuminazione, elettricità, riscaldamento, idrosanitario, antincendio, ventilazione, condizionamento, radiotelevisivo, telefonico, ascensori ecc., sempre che non comportino trasformazioni di locali interni o creazione di nuove unità immobiliari;
- * Per gli interventi di ordinaria manutenzione così come previsti dai precedenti punti a, b, c, e, f non richiesto alcun provvedimento edilizio di comunicazione, o autorizzazione, o concessione;
- * Gli interventi di ordinaria manutenzione riguardanti opere esterne di rinnovo dei materiali, non implicanti modifiche di quanto preesistente, così come previsto dal precedente punto d, sono soggetti a comunicazione al Sindaco.

Tali interventi dovranno essere documentati da fotografie da allegare alla Istanza al Sindaco; è facoltà dell'Ufficio tecnico comunale, entro il quindicesimo giorno dal deposito della comunicazione, di chiedere, motivandola, l'integrazione della documentazione fotografica con disegni di rilievo quotato dello stato di fatto, costituiti da planimetrie, sezioni e prospetti.

Art. 9.b - INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

- a - Demolizione, rimozione e ripristino o sostituzione di intonaci e di rivestimenti esterni;
- b - rivestimenti e coloriture di pareti esterne;
- c - rifacimento totale o parziale del manto di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- d - sostituzione di serramenti esterni con serramenti di altro tipo aventi differenti caratteristiche di struttura e di colore;
- e - realizzazione di scale di sicurezza aperte, nei casi in cui sono richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari;
- f - apertura, chiusura o modifica di porte e finestre esistenti, sia interne che esterne;
- g - realizzazione ed installazione di nuovi impianti igienici o tecnologia ci aventi riflessi esterni ai fabbricati, fra essi compresi quelli di adeguamento alle normative tecniche e di abbattimento delle barriere architettoniche;
- h - realizzazione di vani o volumi tecnici per l' esecuzione delle opere di cui al punto precedente, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e con conferma della destinazione preesistente d'uso.

* Gli interventi di straordinaria manutenzione riguardanti le opere esterne implicanti modifiche di quanto preesistente, sono soggetti ad istruttoria dell'ufficio tecnico comunale ed espressione di parere da parte della Commissione edilizia.

Tali interventi dovranno essere documentati da fotografie e da disegni di rilievo quotato dello stato di fatto, costituiti da planimetrie, sezioni e prospetti, integrati dalla rappresentazione delle opere da eseguire in forma di sovrapposizione colorata delle demolizioni e dei nuovi inserimenti.

Art. 9.c - INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- a - formazione di vani o di volumi tecnici per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, anche con alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e con cambio della destinazione d'uso, ma nel rispetto del volume complessivo e degli allineamenti esterni dell'edificio;
 - b - parziale demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali, anche in eventuale modifica degli allineamenti originari, in loro riduzione, solamente nel caso di ampliamento degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti all'immobile, quali le strade e le piazze, anche se di piccole dimensioni, secondo nuovi allineamenti indicati dal Comune, o concordati mediante eventuale, specifica, Convenzione.
- Per rispettare lo stato di fatto ammessa l'altezza media interna dei locali, di ml 2,40 .

In senso generale si intende per risanamento conservativo ogni intervento rivolto alla conservazione

dell'organismo edilizio e dei suoi elementi tipologici, strutturali e formali, nonché rivolto alla salvaguardia della sua funzionalità, che si realizzi attraverso un insieme sistematico di opere che consentano destinazioni d'uso compatibili con i caratteri sopra descritti.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti all'istruttoria dell'ufficio tecnico comunale e all'espressione di parere da parte della Commissione edilizia.

Essi dovranno essere documentati da fotografie e da disegni di rilievo quotato dello stato di fatto, costituiti da planimetrie, sezioni e prospetti, integrati dalla rappresentazione delle opere da eseguire in forma di sovrapposizione colorata delle demolizioni e, o, sostituzioni e dei nuovi inserimenti.

Art. 9.d - INTERVENTI DI RESTAURO

S'intende per restauro il complesso delle opere tese al ripristino e alla valorizzazione (attraverso una metodologia a storico-critica) degli elementi essenziali della tipologia a, della morfologia a, della distribuzione e della tecnologia a originaria dell'edificio, attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la connotazione storica dell'edificio.

Questo tipo di intervento ammesso sugli edifici che rivestono particolare interesse storico, artistico ed ambientale, siano essi individuati esplicitamente dallo strumento urbanistico o riconoscibili per tali anche a seguito di rinvenimenti di significative preesistenze nel corso di lavori.

Ogni modificazione di tali edifici deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi di cottura con ventilazione forzata sistemati in nicchie comunicanti con locale dotato di areazione ed illuminazione naturale, come prescritto dal Regolamento comunale d'igiene.

Per rispettare lo stato di fatto ammessa l'altezza media interna dei locali di ml 2,50 .

Gli interventi di restauro sono soggetti all'istruttoria dell'ufficio tecnico comunale e all'espressione di parere da parte della Commissione edilizia.

Essi dovranno essere documentati da fotografie e da disegni di rilievo quotato dello stato di fatto, costituiti da planimetrie, sezioni e prospetti, integrati da specifica Relazione descrittiva delle ricostruzioni storiche concernenti l'immobile e delle opere da realizzare, nonché dalla rappresentazione delle opere da eseguire in forma di sovrapposizione colorata delle rimozioni, delle demolizioni e, o, delle sostituzioni.

L'esecuzione dei lavori subordinata, comunque, all'ottenimento del nulla osta della Soprintendenza ai monumenti, quando necessario.

Art. 9.e - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nell'esecuzione delle opere di ristrutturazione non possono essere interamente demoliti i muri d'ambito dell'edificio; sono ammesse eventuali demolizioni parziali per realizzare nuove porte e finestre, nonché per la formazione dell'accesso temporaneo al cantiere.

Nel rispetto della tipologia a abitativa originaria, se preesistente, e con facoltà di modifica della preesistenti tipologia e non abitative, nel presupposto della conservazione almeno di una parte delle strutture verticali portanti, prospettanti spazi e strade pubbliche, sono ammesse opere di:

- a - demolizione e rifacimento di solai di calpesto, anche con modifica delle quote d'imposta e di calpesto;
- b - demolizione e costruzione di tavolati e di divisori interni;
- c - chiusura e apertura di porte e finestre;
- d - modifica dell'assetto distributivo interno;
- e - modifica della destinazione d'uso dei locali e dei vani;
- f - modifica e diverso riaccorpamento delle unità abitative e d'uso;
- g - demolizione e ricostruzione di balconi e sporti di ogni tipo.

In senso generale, per "ristrutturazione edilizia" s'intende quella serie di interventi rivolti a trasformare organismi edilizi preesistenti, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte o del tutto diverso da quello originario, anche per effetto dell'eventuale modifica delle preesistenti destinazioni d'uso a quella residenziale, a favore di quella residenziale o di quelle ad essa complementari.

Tali interventi comprendono, in linea generale, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nei casi di ristrutturazione edilizia parziale ammessa l'altezza media dei locali di ml 2,50.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale e, o, totale sono soggetti a Permesso di costruire previa istruttoria dell'ufficio tecnico comunale ed espressione di parere da parte della Commissione del Paesaggio.

Essi dovranno essere documentati da fotografie e da disegni di rilievo quotato dello stato di fatto, costituiti da planimetrie, sezioni e prospetti, dal progetto esecutivo delle opere da eseguire integrato dalla sovrapposizione colorata delle rimozioni, delle demolizioni e dei nuovi inserimenti, nonché dai corrispondenti

computi volumetrici e dai conteggi dimostrativi della dotazione dei parcheggi privati in misura di 10,00 mq./100 mc. .

Art. 10 - VOLUMI

10.a - VOLUME ESISTENTE

E' il volume che risulta essere già costruito e geometricamente quantificabile alla data di adozione delle presenti norme, che può essere costituito interamente, o parzialmente, da volume abitabile e/o da volume agibile e/o da volume accessorio.

10.b - VOLUME COSTRUIBILE

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa nella zona, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- 1- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o da realizzare nel lotto;
- 2- l'eventuale parte interrata delle costruzioni come sopra, solo nel caso che la stessa sia costituita da vani abitabili, da vani agibili o da vani adibiti alle attività produttive comportanti la stabile permanenza degli operatori;
- 3- i fabbricati accessori limitatamente ai casi in cui gli stessi non possano essere oggetto di scomputo.

Sono pertanto esclusi i volumi tecnici, esterni alla copertura dell'edificio, quali il vano scale, il vano ascensore ecc., purchè la loro misura non ecceda il 5% del volume totale autorizzato; verrà quindi, interamente computato ogni volume tecnico eccedente la predetta misura.

Il volume costruibile si calcola moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media ponderale del fabbricato, ottenuta, dividendone la superficie laterale per il corrispondente perimetro.

Nei predetti computi sono da comprendere anche le mansarde (la cui altezza da riferire alla media delle altezze del piano mansarda), le logge profonde più di ml. 1,50, gli avancorpi e i balconi chiusi, le eventuali zone porticate eccedenti il 60 % della superficie coperta dell'edificio, nonché i sottotetti che posseggono i requisiti dei locali abitabili stabiliti dal Regolamento comunale d'igiene, di cui al comma 6 del successivo art. 10.c.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza massima delle fronti gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrate o semi interrate ricavate alla base degli edifici, semprechè tali ingombri non eccedano il 60% della larghezza della fronte in cui insistono, nonchè le terrazze di copertura piana parzialmente coperte con una o più falde.

10.c - VOLUME ABITABILE E/O AGIBILE

E' la parte del Volume costruibile o del Volume regolarmente assentito già esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico che possiede i requisiti oggettivi di abitabilità o di agibilità indicati dalle presenti Norme tecniche e prescritti dal Regolamento comunale d'igiene.

In particolare si intende Volume abitabile quello destinato alla residenza e Volume agibile quello destinato all'esercizio di attività che prevedano, ordinariamente, la permanenza in esso di persone per scopi diversi da quello residenziale.

L'utilizzazione di ogni volume, ad avvenuta ultimazione delle opere edilizie, subordinata all'ottenimento, da parte degli aventi titolo, del Certificato di Licenza d'uso.

I vani sottotetto si distinguono in abitabili e non abitabili.

Sono abitabili i vani sottotetto che posseggono i requisiti dei locali abitabili stabiliti dal Regolamento comunale d'igiene; le loro superfici utili e i loro volumi vanno computati nel calcolo della Superficie utile e del Volume dell'edificio.

Non sono abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,40 misurata dal piano di calpestio del sottotetto fino all'intradosso del colmo.

Sono altresì da computare volumetricamente, come pure ai fini dell'altezza dell'edificio e del numero dei piani, i locali interrati e parzialmente interrati aventi altezza netta superiore a ml. 2,50.

Art. 11 - PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra; esso si conta sul prospetto più alto dell'edificio.

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

Se il terreno in pendo, ammesso il parziale interrimento del piano abitabile più basso nella misura massima di ml. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno, purchè attorno al corrispondente muro perimetrale sia realizzata una adeguata intercapedine in muratura avente perimetro non superiore alla metà del perimetro del fabbricato, ventilata superiormente e lateralmente o frontalmente, di larghezza non inferiore a ml. 0,80

provvista di scolo per le acque meteoriche.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza massima delle fronti, i sottotetti conformi alla L.R. n°12/2005 nonché gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrato o seminterrate ricavate alla base degli edifici, sempre che tali ingombri non eccedano il 60 % della larghezza della fronte in cui insistono.

Art. 12 - CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA

La contiguità sul confine di proprietà da intendersi, ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile, come facoltà del Vicino di costruire sul confine in aderenza, cioè senza appoggiarsi al fabbricato preesistente e senza chiedere la comunione del muro del fabbricato sul confine; essa ammessa per l'intera altezza e larghezza della parete di confine, senza eccedenza sulla parte preesistente.

Ogni eccedenza rispetto alla superficie preesistente posta a confine, ricade sotto le norme di fabbricabilità della zona e può essere oggetto di convenzionamento con le proprietà confinanti, ai sensi dell'Articolo seguente.

E' ammessa la costruzione a confine di nuovi edifici, per contiguità convenzionata fra i confinanti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 987 del Codice Civile, nel rispetto delle distanze prescritte dalle Norme di zona dai cigli stradali e dagli spazi pubblici, comprese le aree di standards, nei seguenti casi:

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

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

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

L'esercizio della predetta facoltà, 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 registrare a spese dei Privati, redatto a cura del richiedente e sottoscritto per condivisione dal confinante interessato.

Non è richiesta la contiguità convenzionata per le costruzioni accessorie poste sul confine, aventi altezza massima misurata all'intradosso del colmo, inferiore o pari a ml. 3,00 rispetto al profilo naturale del terreno o rispetto al profilo del terreno sistemato, se più basso di quello naturale.

Art. 13 - CIGLIO DELLA STRADA

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

Art. 14 - MISURA DELLA DISTANZA

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, esclusi i balconi chiusi e aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di ml 1,50.

La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi i balconi e le gronde, salvo il caso che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale, benché sporgenti in misura pari o inferiore a ml. 1,50.

Art. 15 - DISTACCO DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI, DAL CIGLIO STRADALE E ARRETRAMENTI

Le distanze minime degli edifici dai confini privati sono quelle prescritte per ciascuna zona dalle presenti Norme ed interessano sia due aree della stessa zona che aree appartenenti a zone diverse.

Per distacco degli edifici dal ciglio della strada si intende la distanza minima di ogni edificio, regolata dalle norme di zona, misurata ortogonalmente al ciglio, compresi i volumi interrati e i volumi sporgenti, esclusi i balconi aperti, quelli chiusi e le gronde, qualora sporgenti in misura minore o uguale a ml. 1,50, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare o pedonale e che siano posti a meno di metri 4,80 dalla posizione più elevata del suolo stradale.

Sinonimo di distacco dai confini, dalle strade e dalle pubbliche attrezzature o impianti e l'arretramento dai confini, dalle strade e dalle pubbliche attrezzature o impianti.

Nel caso di interventi ammessi dalle singole Norme di Zona sulle volumetrie preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, con conferma delle tipologie e architettoniche e degli allineamenti prevalenti, per gli eventuali completamenti ed integrazioni delle volumetrie originarie anche in forma di parziali sopraelevazioni, mirati a garantire l'adeguamento igienico e sanitario degli immobili originari, consentita la conferma delle preesistenti allineamenti.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma consente l'integrale utilizzazione degli indici di Zona sull'intera area del lotto, quindi, anche su quella che risulta sottoposta al rispetto della distanza dal confine, dalla strada o dall'attrezzatura.

Le singole norme di zona fissano la misura da rispettare nell'arretramento.

Art. 16 - DISTACCO FRA FABBRICATI

Il distacco fra fabbricati stabilito dalle Norme di zona.

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

Qualora fra edifici fronteggiantisi sia interposta una strada non a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza si applicano i disposti dell'art. 9 paragrafo 3, 1° e 2° comma del D.I. 2.4.1968 n° 1044.

I singoli progetti devono documentare graficamente il rispetto del distacco prescritto mediante la rappresentazione del perimetro della fascia circostante al fabbricato progettato, avente larghezza corrispondente alla misura del distacco da rispettare.

Tale perimetro costituito da tratti rettilinei paralleli alle singole fronti fra loro raccordati per tangenza.

Dall'applicazione della presente norma sono esclusi i balconi chiusi ed aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti in misura minore o pari a ml. 1,50.

Art. 17 - FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FLUVIALE

Le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e fluviale sono identificate nella Zonizzazione; entro di esse non potranno essere insediate nuove costruzioni comportanti la presenza di persone e di animali.

Ogni tipo di fascia di rispetto, comunque, non concorre nel computo del volume edificabile entro terreni ricadenti in zone limitrofe.

Si intende per fascia di rispetto stradale l'area circostante ad una strada su cui, ai sensi del D.I. n° 1.404/68 e del D.P.R. 16.12.1992, non consentita l'edificazione, bensì solamente la realizzazione delle opere ed impianti tecnici di servizio della strada e del territorio da essa attraversato, le aree di sosta, le fermate di autobus, i parcheggi scoperti, le cabine telefoniche, le cabine di trasformazione della corrente elettrica, i distributori di carburante, i canali d'irrigazione e di smaltimento delle acque meteoriche.

Le fasce di rispetto stradale sono individuate negli ambiti del territorio comunali esterni al perimetro centro abitato ed agli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico stesso.

Le fasce di rispetto stradale hanno anche lo scopo di consentire la realizzazione di allargamenti e di razionalizzazioni dei tracciati viari preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico sia con aumento del calibro stradale che con modifica dei raggi di curvatura o, all'occorrenza, dello stesso asse viario.

La Zonizzazione dello strumento urbanistico documenta tali finalità, individuando i tratti di territorio comunale vincolati a fascia di rispetto della viabilità preesistente e, o, di previsione, limitando, invece, al rispetto del solo arretramento dai cigli stradali esistenti le parti di territorio comunale che evidenziano fabbisogni di razionalizzazione del tracciato viario di limitata entità, comunque realizzabili anche in assenza di fascia di rispetto.

Il distacco dai corsi d'acqua misura ml. 10,00 ai sensi del T.U. 523/1904; non si applica alcun distacco dalla derivazione attualmente in disuso, un tempo utilizzata per la Filanda Valenzasca.

Art. 18 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in modo esplicito nei progetti, sia d'intervento edilizio diretto, che d'intervento convenzionato.

La destinazione d'uso di ciascuna Zona è stabilita dallo strumento urbanistico; essa consiste nell'insieme delle funzioni regolamentate entro le zone che compongono il territorio comunale; pertanto tale regolamentazione può essere modificata a seguito dell'approvazione di una specifica variante dello stesso strumento urbanistico. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti saranno ammesse solo nel caso della loro rispondenza alle Norme di zona previste dallo strumento urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, quando riguardano superfici lorde di pavimento superiori a mq. 150 sono soggetti solamente all'obbligo di preventiva comunicazione al Comune, da parte dell'interessato; tale comunicazione non è neppure richiesta nel caso di superfici lorde inferiori o pari a mq. 150.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e comportanti l'esecuzione di opere edilizie, e l'introduzione di nuove destinazioni d'uso in aree non edificate sono soggetti, rispettivamente a Denuncia d'inizio d'attività o Permesso di costruire oneroso, in relazione al tipo d'intervento in previsione, come definito dall'art. 31 L.N. 457/78, e meglio precisato dall'articolo 9 delle presenti N.T.A. a cui si rinvia.

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso o funzioni:

*** principale**

quella che caratterizza ogni Zona dello strumento urbanistico Vigente e che predomina fra gli usi e le funzioni ammesse per quella Zona;

*** ammessa**

(o compatibile, complementare, secondaria, accessoria, eventuale, implicita) la o le funzioni che integrano o concorrono a rendere possibile la destinazione d'uso principale, come pure la o le funzioni non rientranti nei precedenti casi che, tuttavia, non contrastano o non risultano incompatibili con la destinazione d'uso principale della zona considerata.

*** non ammessa**

(o esclusa), la funzione esplicitamente vietata dalle Norme di Zona.

Nelle singole Norme di zona sono indicate esplicitamente la destinazione d'uso principale e le funzioni non ammesse.

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

Negli ambiti individuati nella Zonizzazione con apposita perimetrazione, **in quanto sottoposti a Convenzione Vigente**, continuano ad applicarsi fino alla scadenza delle singole Convenzioni le destinazioni d'uso ammesse da dette Convenzioni, in aggiunta a quelle ammesse dalle singole Norme di Zona.

Nella seguente parte di questo articolo sono elencate per ogni destinazione d'uso principale, anche le funzioni ammesse.

a * residenza (funzione principale)

a.1 * sono funzioni complementari della destinazione residenziale le seguenti:

- attività ricettive, di ristorazione, bar di cui al punto **b**);
- attività commerciali di cui al punto **d.1**);
- attività terziarie ed uffici di cui al successivo punto **e.2**);
- attrezzature per il tempo libero e la cultura (palestre, circoli, sedi d'associazioni, gallerie d'arte e musei);

a.2 * sono funzioni ammesse ad ulteriore sostegno della destinazione residenziale, le seguenti:

- residenze collettive, multiproprietà;
- attrezzature d'interesse generale;
- attrezzature pubbliche e private d'uso pubblico;
- attività artigianale non molesta, compresi i relativi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi, purchè insediata in edifici aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali del contesto urbano in cui si debbono inserire;

b * attività ricettive (funzione principale) alberghi, pensioni, locande;

b.1 * sono funzioni complementari della destinazione ricettiva le seguenti:

- ristoranti, mense, pizzerie, fast-food, paninoteche e simili;
- bar (vinerie, pub, birrerie, crotti);
- gelaterie e simili;

b.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione ricettiva, le seguenti:

- bed & breakfast, garnì, foresterie, ostelli della gioventù;

c * attività produttive (funzione principale) produzione e trasformazione di beni;

c.1 * sono funzioni complementari della destinazione produttiva le seguenti:

- depositi coperti e scoperti compresi i connessi impianti;

- laboratori di prova dei materiali
- uffici amministrativi, di progettazione, direzionali e simili;
- residenza del custode fino a 450 mc.;
- infermeria, nursery;
- mense, spogliatoi, bar e locali di soggiorno per i momenti di pausa dell'attività del personale;
- aule per la formazione e per l'aggiornamento professionale del personale;

c.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione produttiva, le seguenti:

- foresterie fino a 600 mq. lordi;
- esposizioni dei prodotti fino a 1.000 mq. di s.l.p.;
- spacci aziendali fino a 500 mq. di s.l.p.;
- aree attrezzate per lo sport e il tempo libero dei dipendenti;
- cabine elettriche di trasformazione e impianti simili;

d * **attività commerciali** (funzione principale) vendita di beni;

d.1 * esercizi di vicinato (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera d) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi la compresenza di attività artigianali di servizio e di piccola produzione a supporto dell'attività commerciale e i connessi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi;

d.2 * medie strutture di vendita (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera e) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi le attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività per la ristorazione, bar e riconducibili, i depositi connessi, uffici amministrativi;

d.3 * grandi strutture di vendita (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera f) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi le attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività per la ristorazione, bar e riconducibili, i depositi connessi, uffici amministrativi, infermerie, servizi bancari, agenzie d'affari, laboratori di servizio (fotografici, copisteria e simili);

d.4 * centri commerciali (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera g) del D.Lgs. n° 114/98)

d.5 * attività di commercio all'ingrosso

sono ammessi:

- i depositi coperti e scoperti;
- la residenza del custode fino a 450 mc.;
- la formazione di cabine elettriche di trasformazione e di impianti simili;

d.6 * stazioni di distribuzione di carburanti

sono ammessi:

- gli impianti di lavaggio
- officine di manutenzione degli autoveicoli
- esposizione per la vendita dei veicoli
- i depositi di combustibili;
- la residenza del custode fino a 150 mq. lordi;

e * **attività terziarie**(funzione principale) attività d'ufficio;

e.1 * sono funzioni complementari della destinazione terziaria le seguenti:

- attività direzionale pubblica;
- attività direzionale privata;
- attività amministrative e gestionali (banche, assicurazioni e simili, servizi per il territorio);
- agenzie locali di amministrazioni territoriali;
- agenzie turistiche, immobiliari;
- autoscuole e pratiche connesse;

e.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione terziaria:

- gli studi professionali in genere;
- i laboratori medici (d'analisi, odontotecnici, riabilitativi);
- i laboratori di ricerca e di sperimentazione scientifico-tecnica;

f * **servizi pubblici e servizi privati d'interesse generale, eventualmente convenzionati, e attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario**

- alloggi parcheggio a sostegno degli interventi di recupero edilizio;
- aree per parcheggi pubblici e privati;
- asili nido e scuole materne;
- attrezzature culturali;
- attrezzature per la ginnastica individuale;
- attrezzature per il tempo libero;
- attrezzature private d'interesse generale (destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute e all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed ogni altra attività di interesse generale) che estendano l'elenco degli standard urbanistici definiti dal D.I. 1444/68.

- In tutti questi casi sono ammessi anche gli spazi e i volumi destinati all'esercizio di funzioni di supporto delle destinazioni d'uso principale, complementari ed ammesse, quali i depositi, gli impianti tecnici, i servizi direzionali entro il limite del 15 % della superficie lorda di pavimento, nonché la residenza del custode entro 450 mc..

- attrezzature sportive;
- attrezzature sanitarie periferiche, ambulatori, laboratori d'analisi;
- autosili pubblici e privati;
- autorimesse private convenzionate;
- case per anziani;
- case per studenti;
- case destinate alla residenza temporanea di gruppi e associazioni;
- farmacie;
- ostelli per la gioventù;
- palestre per la ginnastica di gruppo;
- ricoveri stagionali per animali domestici;
- scuole primarie;
- scuole secondarie;

g * impianti tecnologici

- cabine elettriche di trasformazione;
- centraline di controllo della rete gas;
- centrali telefoniche;
- piazzuole ecologiche;
- impianti di sollevamento della fognatura;
- impianti di pompaggio dell'acquedotto;
- vasche volano per acque meteoriche;
- vasche di sedimentazione e di laminazione di corsi d'acqua;
- opere idrauliche in genere;

Art. 19 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE

Nel presente articolo sono indicate per ciascuna Zona le destinazioni d'uso non ammesse per il cui elenco si rinvia all'Art. 18 delle presenti Norme.

Sono fatte salve le funzioni complementari espressamente citate nel predetto articolo, le destinazioni espressamente regolate dalle singole Norme di Zona e le destinazioni preesistenti alla data d'adozione della presente norma che risultino essere in contrasto con i seguenti disposti, per il cui mantenimento sono ammessi gli interventi conservativi compresi la ristrutturazione e gli incrementi di SLP regolati dall'Art. 22 a cui si rinvia.

ZONA A - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g** ;

ZONA B1 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g** ;

ZONA B2 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g** ;

ZONA B3 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **b.1, b.2, c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g**,

ZONA B4 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **b.1, b.2, c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g**,

ZONA VERDE PRIVATO - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **b.1, b.2, c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g**,

**Art. 20 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE,
VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE**

Il Piano dei Servizi declina gli indirizzi e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, in sintonia con gli Atti di programmazione regionale.

I contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto del quadro di riferimento costituito dalle programmazioni provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata anche a garantirne la pubblicità ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005.

VOLUMETRIE COMPENSATIVE

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

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

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

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

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

VOLUMETRIE PEREQUATIVE

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

I terreni privati che il Piano dei Servizi destina alla formazione di:

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

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

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

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

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

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

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

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

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

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

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

VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE

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

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

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

Art. 21 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE

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

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

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

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

Ad integrazione dei disposti dell'**Art. 69 (Zona standard destinata a parcheggio pubblico ed a parcheggio privato pertinenziale)**, l'Operatore che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di un ulteriore beneficio volumetrico, quantificato come prodotto della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento per l'indice fondiario di 0,30 mc/mq., per ciascun piano da realizzare.

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

Art. 22 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Le Volumetrie compensative che discendono dall'applicazione dell'Art. 11 commi 3 e 4 della L.R. n°12/2005 nonché dal presente Piano delle Regole e le volumetrie perequative che discendono dall'applicazione dei disposti dell'**art. 20** delle presenti norme, sono utilizzabili, prioritariamente, in applicazione di criteri orientati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale ed alla riorganizzazione ambientale degli spazi già edificati degli ambiti consolidati, che necessitano di incrementi volumetrici. ammessi dal presente articolo, a bilanciamento dell'offerta al Comune di Servizi e, o, di utilità pubblica e/o d'interesse generale, da parte dei Privati interessati alla fruizione di dette volumetrie.

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

Al fine di incentivare gli interventi conservativi degli edifici compresi nel Vecchio nucleo, l'utilizzo delle Volumetrie perequative e delle volumetrie compensative è ammesso solamente nei casi di interventi diretti di ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione del fabbricato con successiva ricostruzione, ed è limitata all'incremento del 10% della volumetria già insediata, computata al lordo delle superfetazioni.

I proprietari degli immobili interessati a fruire degli incrementi volumetrici compensativi possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal Comune, corrispondendo gli importi stabiliti per la loro

monetizzazione, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'equivalente volumetria perequativa, in ragione di **1,00 mq = 0,3 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 3,33 mq.** .

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

I proprietari di immobili a destinazione diversa da quella residenziale ricadenti in **ambiti consolidati diversi dal Vecchio nucleo** che siano interessati a fruire di incrementi di superficie coperta e/o di superficie lorda di pavimento in quantità non eccedenti del + 15% del preesistente, possono acquisire dette superfici direttamente dal Comune, convenzionalmente; la Convenzione tradurrà le corrispondenti quantità sulla base del rapporto 1,0 mq. = 4,50 mc. .

I disposti del precedente comma si applicano obbligatoriamente in tutti casi di potenziamento degli impianti produttivi che discendono da Pratiche assentite dallo Sportello unico per le attività produttive, per i quali, pertanto, non sono derogabili

L'utilizzazione delle volumetrie e delle superfici perequative e/o compensative è subordinata a Convenzione, regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato al Sindaco ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo e di ogni altra disposizione delle NTA che preveda l'Obbligo di sottoscrizione di Convenzioni attuative di Vincoli specifici.

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

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

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

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nella Zonizzazione in scala 1:2000 di determinati comparti da sottoporre a regolamentazione specifica nelle N.T.A., mirata alla loro utilizzazione edificatoria a fronte di un'offerta perequativa di Servizi e/o di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche **Istanze al Sindaco** entro la data del **31 Marzo di ciascun anno**, per consentire all'A.C. di valutare la coerenza programmatica ed urbanistica di ciascuna Istanza, in tempo utile, per potere adeguatamente integrare il Piano dei Servizi in coerenza con il Programma triennale delle opere pubbliche, mediante accoglimento delle Istanze condivisibili.

I comparti oggetto di Istanza di regolamentazione specifica, di cui al comma precedente, potranno interessare sia ambiti consolidati che ambiti di espansione.

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

Art. 23 - RICOVERI PER AUTO

Sono costruzioni a servizio fabbricato principale preesistente o di nuova edificazione.

Tali costruzioni, non autorizzabili in assenza del fabbricato principale, possono essere costituite da tettoie o fabbricati aperti e da autorimesse o fabbricati accessori chiusi.

Tali costruzioni non sono da computare volumetricamente, nè come superficie coperta e non sono soggette alle distanze dai fabbricati e dai confini, se l'altezza media interna delle tettoie o dei fabbricati aperti non eccede ml. 2,50 e quella massima misurata all'intradosso del colmo non eccede ml. 3,00, con riferimento al profilo naturale del terreno o al profilo sistemato se più basso di quello naturale.

Nel rispetto di tale altezza, queste costruzioni possono essere poste sul confine di proprietà, ma non sul confine delle strade e degli spazi pubblici.

E' ammessa la sopraelevazione dei muri di confine di terreni contigui aventi differenti già giaciture altimetriche, in misura di quanto basta, per consentire l'applicazione della norma ad entrambi i confinanti. Nel caso di altezze maggiori e di chiusure perimetrali superiori a tre lati, tali costruzioni sono soggette alle Norme di zona, sia per le verifiche della volumetria che del rapporto di copertura e delle distanze.

E' ammesso l'interramento parziale di tali costruzioni anche a confine di proprietà, con esclusione dei confini adiacenti a strade e piazze per i quali si applicano gli arretramenti stabiliti dalle Norme di zona.

Art. 24 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO

E' la superficie che, al lordo degli spazi di manovra e d'accesso, dev'essere destinata all'interno della proprietà privata, preferibilmente in fregio agli spazi pubblici, al ricovero coperto o scoperto degli autoveicoli, in misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione avente destinazione residenziale al netto dei vani accessori, come pure di ogni costruzione da trasformare al fine dell'introduzione della destinazione residenziale mediante l'esecuzione di opere edilizie riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

Le predette norme, comunque, si applicano anche agli eventuali Piani di Recupero localizzabili nelle Zone A, mentre non si applicano nei casi di comprovata impossibilità di accesso veicolare al tessuto viario o all'immobile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale.

Tale superficie può essere direttamente adibita allo stazionamento collettivo dei veicoli, sia al coperto che all'aperto, nell'ambito dei lotti privati, che alla formazione di autorimesse private o di box singoli.

Tali spazi costituiscono pertinenze inscindibili delle costruzioni.

Al fine del calcolo della dotazione di aree per parcheggi privati inerenti alle costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq./100 mc.

da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade;

b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici più prossimi e dovranno risultare agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione.

In tutti i casi d'impossibilità oggettiva a localizzare le predette aree nei modi sopra stabiliti, il richiedente il Permesso di costruire è tenuto a convenzionare con l'Amministrazione comunale la realizzazione coordinata dei posti auto privati nell'ambito dei comparti destinati a Parcheggio pubblico.

Art. 25 - ALTEZZA MEDIA DI CIASCUNA FRONTE DI FABBRICATO

Si dice fronte di un fabbricato la rappresentazione dell'involucro esterno di un edificio eseguita mediante proiezione ortogonale di ogni sua porzione orientata, rispettivamente, a nord, est, sud e ovest.

L'altezza media di ciascuna fronte di fabbricato si misura come media fra il maggiore ed il minore dislivello rilevabile agli estremi della fronte appartenente al medesimo piano di proiezione, fra il punto più alto dell'edificio (sia esso l'intradosso dell'ultimo solaio, la linea interna di gronda, la linea interna obliqua del colmo delle coperture a falda, nei casi delle fronti a timpano o il filo superiore del parapetto delle terrazze di copertura) e il punto più basso del terreno naturale, (o del terreno sistemato qualora più basso di quello naturale, o dei marciapiedi o della strada se esistenti).

Art. 26 - ALTEZZA MEDIA E ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO

La misura dell'altezza media di un fabbricato pari al rapporto fra le superfici delle fronti emergenti dal profilo naturale del terreno, o da quello sistemato se più basso di quello naturale, e il perimetro delle stesse.

L'altezza massima di un fabbricato dipende direttamente dal numero dei piani ammesso dalle norme della zona omogenea riferibile al fabbricato ed determinata dall'altezza della fronte più elevata del fabbricato.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza massima delle fronti, i sottotetti conformi alla L.R. n° 15/96 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrato o seminterrate ricavate alla base degli edifici, semprechè tali ingombri non eccedano il 60 % della larghezza della fronte in cui insistono.

Art. 27 - QUOTA DI SPICCATO

E' la quota più alta del suolo pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora lo spazio privato abbia in tutto o in parte una giacitura differente da quella del circostante suolo pubblico, la quota di spiccatto stabilita dall'Ufficio tecnico comunale sulla base del contesto urbano circostante.

Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO RICADENTI TUTTO O IN PARTE IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO IGIENICO, STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE

Per tali edifici saranno consentite opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione, di restauro, di consolidamento e di ristrutturazione, nel rispetto delle vigenti norme, regionali e statali, in materia e alle seguenti condizioni:

- dovranno essere adeguatamente sistemate le fronti poste in fregio alle strade;
- nei casi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni esistenti dovranno essere riassorbite dal rinnovato disegno dell'edificio.

Nel caso di modifica delle destinazioni originarie a favore di quella residenziale, ammessa l'intera utilizzazione del volume esistente all'adozione dello strumento urbanistico senza alcun incremento.

Nel caso di riutilizzo del volume preesistente a favore dell'attività ricettiva turistica e di ristorazione aperta al pubblico (crotti, trattorie, birrerie, bar, ritrovi e simili) ammesso l'incremento volumetrico del volume esistente alla data d'adozione dello strumento urbanistico in forma di "una tantum", nella misura massima del 20 % , nel rispetto dei caratteri architettonici originari, con l'esclusione degli immobili posti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale.

L'eventuale parte aggiunta non dovrà essere ubicata in fregio alle strade.

Art. 29 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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

ml 7,00 - Strada Provinciale n° 181,

ripartiti in ml. 6,00 di asfaltatura e ml. 0,50 di banchina per ciascun ciglio fatti salvi, temporaneamente, i minori calibri esistenti.

Nel caso di formazione di marciapiedi a lato di tale strada, questi non potranno avere larghezza inferiore a ml 1,50 e non potranno utilizzare lo spazio destinato alle predette banchine laterali che dovranno essere utilizzate per la predisposizione di condotte e di captazioni per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nei tratti di strada attraversanti il centro abitato e le aree costituenti gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico in aggiunta al predetto calibro, quando risulti possibile, dovrà essere realizzata e delimitata con apposita segnaletica orizzontale e verticale, una pista ciclabile per ogni senso di marcia, di larghezza non inferiore a 1,00 ml.

ml 6,00 - le strade comunali e le strade private di uso pubblico

fatti salvi i minori calibri esistenti, transitoriamente, in attesa dell'attuazione degli specifici progetti pubblici e privati di razionalizzazione dei tracciati e di ampliamento dei calibri;

ml. 2,50 - la strada agro-silvo-pastorale per Nesolio, alla cui tutela vige il distacco di ml. 10,00 da ambo i

cigli;

ml 2,00 - tutte le strade vicinali e consorziali segnate nella mappa catastale,
nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti;

ml 1,00 - tutti i sentieri di fatto esistenti sul territorio comunale,
nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti.

E' facoltà delle Amministrazioni Comunale e Provinciale, in base alle rispettive competenze, in esecuzione di progetti regolarmente approvati, di procedere alla realizzazione di opere di sistemazione stradale all'interno delle porzioni comprese nell'indicato calibro virtuale, appartenenti a lotti contigui alle strade pubbliche esistenti, nonché all'interno delle relative fasce di rispetto.

Le singole norme di zona stabiliscono i distacchi degli edifici dai cigli delle strade.

Nel caso che la larghezza reale delle strade preesistenti all'Adozione dello strumento urbanistico in talune posizioni del loro tracciato, risulti inferiore al calibro virtuale sopra descritto, i distacchi stabiliti dalle norme di zona, aumentati della metà del corrispondente calibro virtuale, si applicheranno dall'asse stradale, salva ogni differente indicazione degli uffici tecnici preposti, ai fini della salvaguardia dei futuri allineamenti.

In assenza di specifiche previsioni nella Zonizzazione circa la formazione di nuovi tracciati stradali, le prescrizioni del precedente comma valgono anche per i distacchi da applicare alle strade vicinali ed ai sentieri rappresentati in mappa, con la limitazione a metà della misura dei distacchi stabiliti dalle norme di zona per ciascun ciglio, nel caso delle strade vicinali e la limitazione ad un quarto, nel caso dei sentieri.

In ogni caso sono fatti salvi gli interventi conservativi di fabbricati di epoca precedente all'anno 1920 in tutto o in parte ricadenti entro i limiti dei distacchi sopra indicati.

Le strade private di uso pubblico e quelle private a fondo cieco aperte al pubblico dovranno essere dotate di adeguata area di manovra da destinare all'inversione di marcia, con diametro minimo di ml. 10,00.

Sono tollerati i calibri reali esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico avente misura inferiore a ml. 6,00 fino a quando non si creeranno le condizioni per il loro adeguamento alle presenti Norme.

Nei casi di comprovata impossibilità di realizzare l'integrale adeguamento alle presenti norme della viabilità privata preesistente all'adozione dello strumento urbanistico saranno consentite le trasformazioni determinate dal Sindaco su parere conforme e vincolante dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 30 - DEPOSITI TEMPORANEI PER I RIFIUTI DOMESTICI

Tutti i nuovi interventi edilizi sono tenuti a realizzare un apposito manufatto di deposito e di conservazione temporanea dei rifiuti domestici da coordinare con la recinzione privata e da ubicare in posizione facilmente accessibile dalla strada pubblica.

Tale manufatto dovrà assolvere anche alla funzione di schermo visivo al fine di impedire la visione diretta dei contenitori o dei sacchi dei rifiuti, senza per creare ostacolo alla visuale libera per i veicoli percorrenti la viabilità pubblica.

Ove lo richiedessero motivi di igiene, facoltà dell'A.C. di prescrivere ad ogni edificio esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico la realizzazione di tali manufatti, anche in assenza di richiesta di intervento edilizio.

Art. 31 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE, DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

E' vietato realizzare nuovi passi carrai e/o nuovi innesti stradali su strade pubbliche, di strade pubbliche, private e private di uso pubblico, nei seguenti casi:

- a distanza inferiore a 8,00 ml. dagli incroci e dalle curve della strada pubblica;
- in contropendenza rispetto alla strada pubblica, salvo che sia interposta fra le due strade un'area di raccordo orizzontale di lunghezza non inferiore a ml. 2,50 ;
- con il nuovo asse stradale obliquo rispetto all'asse della strada pubblica.

Ogni passo carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

* avere larghezza non inferiore a ml. 2,50;

* disporre di cancello con apertura verso l'interno della proprietà privata, arretrato di ml. 2,50 dal filo esterno della recinzione, riducibile a ml. 1,50 in caso d'applicazione di dispositivi automatici d'apertura provvisti di

segnalazione luminosa. I suddetti arretramenti saranno da raddoppiare in caso d'innesto obliquo rispetto alla strada pubblica, avente angolo compreso fra 30 e 45 gradi ;

* disporre di apposito spazio lungo ml. 2,50 riferito al ciglio stradale da adibire alla sosta temporanea dei veicoli in attesa del compimento dell'azione di apertura e o di chiusura del cancello o dell'effettuazione delle manovre d'innesto sulla strada pubblica, nonché per costituire l'area di raccordo delle pendenze, quando necessario;

* disporre di una soglia orizzontale costituita da una caditoia di raccolta delle acque meteoriche di lunghezza uguale alla larghezza del passo carraio, conformata in modo d'impedire il deflusso delle acque meteoriche sulla strada pubblica e viceversa.

E' facoltà dell'A.C. di prescrivere ai Privati l'adeguamento dei passi carrai e degli accessi stradali preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico in base a specifici criteri discendenti dalle suindicate Norme; in caso di loro inadempienza, è facoltà del Sindaco di disporre l'esecuzione d'ufficio delle opere, con diritto di rivalsa.

E' anche facoltà dell'A.C. di predisporre la realizzazione di sistemazioni viarie che comportino adeguamento dei passi carrai e degli innesti esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, mediante la preventiva redazione di specifici studi di fattibilità e di progetti.

E' facoltà del Sindaco di valutare i casi particolari in cui l'applicazione delle presenti norme risulti parzialmente ostacolata da oggettive difficoltà ed impedimenti e, su conforme parere dell'Ufficio Tecnico comunale, di stabilire specifiche prescrizioni riconducibili ai criteri ispiratori delle presenti norme.

Art. 32 - RECINZIONI

In tutto il territorio comunale ammessa l'elevazione di muri di cinta con altezza media di ml. 0,70; nel caso fossero necessarie recinzioni di maggior altezza, ammesso l'uso combinato di detti muri con recinzioni costituite da altri materiali fino all'altezza massima di ml. 2,00.

Nel caso di recinzioni a gradoni su terreni in pendio ammessa l'altezza media di 1,00 ml. della sola parte in muratura e l'altezza media non superiore a 120 ml. della sovrastante parte di recinzione trasparente.

In presenza di dislivelli naturali ammesso l'uso combinato di recinzioni e di muri di sostegno, con un massimo di ml. 3,00 d'altezza, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

In caso di formazione di riporti di terra per la realizzazione di raccordi fra differenti pendenze o, comunque, in presenza di dislivelli artificiali, ammesso l'uso combinato di murature di recinzione e di sostegno, con altezza media limitata a 1,70 ml. calcolata con riferimento al suolo più basso.

E' vietato l'uso di fili spinati.

E' ammesso l'uso di piante rampicanti, di siepi e di sistemazioni a verde.

I cancelli pedonali dovranno essere arretrati di ml. 0,75 dal ciglio stradale.

Le eventuali pensiline di copertura dei cancelletti pedonali non potranno sporgere dall'allineamento della recinzione, sul lato della strada.

Le nuove recinzioni dovranno essere arretrate di ml. 3,00 dall'asse stradale esistente; nel caso di preesistenza di edifici a filo strada sul lato opposta, la nuova recinzione dovrà essere arretrata di ml. 6,00 dal predetto edificio.

Sono fatti salvi i diversi allineamenti stabiliti dallo strumento urbanistico. o da studi di fattibilità, o da progetti d'iniziativa pubblica.

Gli allineamenti preesistenti eventualmente diversi da quanto precedentemente prescritto potranno essere conservati e sottoposti solo ad opere di ordinaria manutenzione fino a quando non venga diversamente stabilito da specifiche iniziative comunali.

Le recinzioni poste sul confine fra proprietà pubblica e privata dovranno insistere su quest'ultima.

Le recinzioni adiacenti ad incroci stradali, a passi carrai ed a spazi di sosta o parcheggi, dovranno possedere forme e dimensioni tali da non ostacolare la visibilità e le manovre di inserimento dei veicoli sulla sede stradale; a tal fine, dovranno essere risolte obliquamente di 45° gradi rispetto all'asse stradale.

Le recinzioni adiacenti ai lati interni delle curve dovranno essere ulteriormente arretrate di ml. 1,00 per agevolare la visuale libera per i veicoli in transito.

Le recinzioni potranno essere rimosse a cura e spese del comune quando lo richieda la realizzazione di opere pubbliche quali gli allargamenti stradali, i marciapiedi, le canalizzazioni interrato ed ogni opera di urbanizzazione occorrente.

Nel caso di rimozioni, di modifiche o di ampliamenti di recinzioni preesistenti o comunque di lavori eseguiti in concomitanza con la realizzazione di opere pubbliche, anche se non gestiti dal Comune, quali gli interventi su ogni tipo di condotta interrata, comprese le linee telefoniche ed elettriche, i gasdotti, gli acquedotti, o le sistemazioni viarie disposte dall'Amministrazione provinciale, dovranno essere adottati i nuovi allineamenti previsti dallo strumento urbanistico o stabiliti da specifici Progetti d'iniziativa pubblica.

Art. 33 - MARCIAPIEDI

I Proprietari dei lotti situati in fregio alle strade pubbliche o di uso pubblico, sono tenuti a cedere o, comunque, a mettere a disposizione a tempo indeterminato, mediante specifico Atto unilaterale d'obbligo da registrare, le aree occorrenti alla formazione dei marciapiedi, ogni volta che la loro realizzazione sia prevista da un progetto d'iniziativa comunale o venga prescritta al momento del rilascio del Permesso di costruire sulla scorta degli esiti di specifici Studi di fattibilità predisposti dall'Amministrazione comunale.

La larghezza minima dei marciapiedi non potrà essere inferiore a ml 1,50.

In corrispondenza dei passi carrai dovrà essere realizzato lo scivolo d'accesso con lunghezza superiore di ml. 1,50 alla larghezza del passo stesso.

Nel caso di comprovata impossibilità di applicazione integrale delle presenti norme e in assenza di specifici Studi di fattibilità saranno consentite soluzioni determinate dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 34 - EDIFICI CONDONATI

Gli edifici interamente o parzialmente condonati sono considerati come esistenti alla data in cui avvenuto l'abuso per il quale stato rilasciato il Condono, ad ogni effetto.

Art. 35 - STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Gli edifici esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, che risultino essere in contrasto con le previsioni dello strumento stesso, potranno subire trasformazioni unicamente nel rispetto delle presenti Norme, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di risanamento igienico.

Art. 36 - STUDIO GEOLOGICO E SISMICO DI SUPPORTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'intero territorio comunale stato oggetto di uno studio delle sue specifiche caratteristiche geologiche che si compone di una Relazione illustrativa e di Tavole tematiche documentanti analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo e gli aspetti problematici che li riguardano.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del territorio comunale ai fini insediativi, privati e pubblici, subordinata al rispetto della Carta di fattibilità geologica in scala 1:2000 e 1:5000, a cui si rinvia, che copre l'intera estensione del territorio comunale.

S'intendono qui di seguito integralmente trascritte le indicazioni contenute nella Relazione del predetto studio, concernenti in particolare le limitazioni e le prescrizioni da adottare negli interventi edilizi rientranti nelle aree di Classe 1, 2, 3 e 4.

Specificatamente, gli ambiti del territorio comunale rientranti in area di tali Classi e perciò evidenziati, in differente misura, problematiche di tipo idrogeologico, in caso di previsione di nuovi interventi e di interventi di potenziamento di insediamenti preesistenti ivi localizzati, dovranno essere oggetto, ciascuno, d'indagine geognostica adeguatamente approfondita e di specifica relazione geologico-tecnica particolareggiata, predisposta da Tecnico abilitato, che chiariscano ed esplicitino il tipo di pericolosità o di problematica in essere, nonché gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare il rischio, oltrechè le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

In dettaglio, oltre agli obblighi di legge stabiliti dal D.M. 11.03.1988 in materia d'indagini geologiche e geotecniche, per le aree di Classe 2, 3 e 4 si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree di Classe 2 della Carta di fattibilità caratterizzate da "modeste limitazioni" necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, dopo d'aver individuata la problematica del sito, motivi adeguatamente e caratterizzi i contenuti delle scelte progettuali dell'intervento.

Infatti, in questa Classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario effettuare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico, finalizzati alla esecuzione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, che non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe. In particolare, le eventuali indagini geologiche e geotecniche e le necessarie valutazioni dei progettisti, che dovranno essere sottoscritte e risultare essere parti integranti delle Relazioni dei singoli progetti, dovranno essere rivolte alla determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione, alla stabilità delle

scarpate ed al deflusso delle acque superficiali;

- per le aree di Classe 3 della Carta di fattibilità caratterizzate da "consistenti limitazioni", i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione del Progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi, da esaminare da parte della Commissione edilizia separatamente da quello edilizio e preliminarmente allo stesso.

Infatti, la Classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, mediante l'effettuazione di campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio, nonché mediante studi tematici e specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, paesaggistici).

Per la suddivisione della Classe 3 in Ambiti di classe 3.a, 3.b, 3.c si rinvia alla Zonizzazione 1:2000 di TAV. 3.2 contenente la Legenda della Carta di fattibilità delle azioni di piano, nonché gli esiti della Perizia geologica rappresentati in sovrapposizione grafica della Zonizzazione dello strumento urbanistico;

- per le aree di Classe 4 della Carta di fattibilità caratterizzate da "gravi limitazioni", da escludere nuova edificazione; sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio preesistente alla data di adozione dello strumento urbanistico di cui all'Art. 31 lettere a, b, c, della Legge 457/78.

Pertanto, le volumetrie corrispondenti alle quote di comparto di zona omogenea ricadenti in aree di Classe 4 potranno essere insediate solamente nelle quote di comparto di zona omogenea ricadenti in aree di classe diversa dalla Classe 4, nel rispetto delle norme di zona e dei disposti della DGR 28.05.2008 n°8/7374 a cui si rinvia.

Per gli eventuali interventi d'iniziativa pubblica che interessino aree di Classe 4 concernenti l'insediamento d'infrastrutture e d'impianti tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone, i corrispondenti progetti avranno come presupposto la documentata conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, acquisibile mediante l'effettuazione di campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio, nonché mediante studi tematici e specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, paesaggistici).

Tali progetti potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un dettagliato Studio geologico-tecnico e, se occorrente, di un Progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi interessati, da esaminare da parte della Commissione edilizia separatamente da quello dell'opera pubblica principale e preliminarmente allo stesso.

In tali casi preferibile che il progetto dell'opera pubblica sia preceduto da uno Studio di fattibilità dell'opera stessa che, preventivamente, ne valuti l'effettiva possibilità di realizzazione sulla scorta di specifiche prove geotecniche opportunamente relazionate, mirate ad appurare a quali condizioni ne sia garantibile la fattibilità o ad esplicitare i motivi per cui l'opera in questione non possa essere localizzata nei luoghi considerati.

E'preferibile, inoltre, in subordine all'esito positivo dei predetti sondaggi geotecnici, che lo Studio di fattibilità stabilisca anche le condizioni che consentano all'Amministrazione pubblica di concepire, fin dall'inizio, il Progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi interessati dall'opera, addirittura come parte integrante del Progetto esecutivo dell'opera pubblica in questione.

Gli ambiti perimetrati nella Zonizzazione dello strumento urbanistico e contraddistinti dalle scritte " **Zona 1** " e " **Zona 2** " in adempimento ai disposti dell'Autorità di bacino del fiume Po, stabiliti con Delibera n° 14 del 26.10.1999 del Comitato istituzionale pervenuta al Comune in data 20.12.1999 con Prot. 2920, sono soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 5 delle Norme di attuazione del PS 267/99 - Allegato n°3 - alle pagine 3, 4 e 5, a cui si rinvia integralmente.

Tali limitazioni saranno da applicare fino alla data dell'avvenuta realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da parte della Regione Lombardia.

Art. 37 - ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo o di adeguamenti normativi degli spazi, degli impianti e dei servizi anche per motivi igienici, sono ammessi la conferma e l'incremento mediante cambio d'uso di una quota contigua di destinazione residenziale

preesistente a favore dell'attività, in misura non superiore al 25 % della superficie utile destinata all'attività. In assenza di volumetria residenziale preesistente in contiguità, ammesso l'incremento della superficie utile destinata all'attività fino al 25 % di quella preesistente, a condizione che la parte aggiunta si armonizzi per carattere con quella originaria, previa eliminazione delle superfetazioni.

Le stesse norme si applicano alle attività cadute in disuso a condizione che la loro riattivazione costituisca supporto e servizio per la fruizione turistica del territorio comunale.

Nei casi di accessibilità esclusivamente pedonale di attività commerciali e di servizio che comportino affluenza di pubblico, come pure nei casi di dimostrata carenza di aree da adibire a parcheggio, fatto obbligo di Convenzionamento al fine dell'effettiva messa a disposizione delle aree di parcheggio pubblico. Può sostituire la Convenzione un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il privato a garantire la disponibilità di spazi per parcheggio.

Art. 38 - DEPOSITI PER ATTREZZI AGRICOLI, POLLAI, CONIGLIERE, OVILI

Nel rispetto del Regolamento locale d'igiene, in tutte le Zone omogenee, comprese le Zone E1, E2, E3 ed E4, nelle aree totalmente libere da edificazione, come pure nei lotti edificati che dispongano di superfici scoperte non inferiori al 70% dell'area del lotto, consentita la costruzione di piccole strutture accessorie all'esercizio di coltivazioni orticole, di piccoli allevamenti di animali da cortile destinati all'autoconsumo, di ricoveri per attrezzi, di legnaie, di tettoie per il ricovero dei mezzi d'opera per la manutenzione del territorio, a condizione che la copertura sia inclinata, la consistenza costruttiva sia caratterizzata da solidità, da sobrietà del disegno architettonico e dei materiali costruttivi, con utilizzo del legno, delle murature in pietra e delle tegole in laterizio.

Nel rispetto dei disposti dell'Art. 23, l'altezza media interna fuori terra di tali costruzioni non dovrà superare ml. 2,50 e l'altezza massima misurata all'intradosso del colmo di ml. 3,00 rispetto al profilo naturale del terreno o del terreno sistemato se più basso di quello naturale.

La superficie coperta di tali costruzioni non dovrà eccedere 15,00 mq.; in tal caso non si applicano gli indici fondiari, i rapporti di copertura, le distanze dai confini e dai fabbricati, stabilite dalle singole Norme di zona.

Diversamente, continuano ad applicarsi le Norme di zona.

Art. 39 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO SUPERFICI FILTRANTI, PLUVIALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, sia residenziali, che produttivi o d'altro tipo, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima non soggetto a pericolosi squilibri ed a criticità, per ogni nuova edificazione deve essere garantita la quota minima del 25% del lotto edificabile da dedicare all'impianto di un equipaggiamento arboreo ed arbustivo costituito da essenze autoctone.

In funzione delle scelte progettuali, saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree ed arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o se visibili dalla viabilità pubblica.

L'istituzionario della pratica edilizia oggetto dell'intervento dovrà sottoscrivere l'impegno alla conservazione e manutenzione dei suddetti equipaggiamenti di verde privato, nonché l'impegno a chiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo cinque anni dall'impianto delle essenze arboree ed arbustive.

Nel caso di nuovi insediamenti produttivi e di interventi di potenziamento di preesistenti insediamenti produttivi, è prescritta la costituzione di quinte arboree perimetrali da insediare internamente al lotto oggetto d'intervento, ad integrazione delle fasce di Aree verdi di connessione e di supporto alla rete ecologica di cui all'Art. 59 a cui si rinvia.

I fabbricati d'ogni tipo che prospettino su strade pubbliche e private o che risultino insediati in ambiti ad esse prossimi, sono tenuti ad allacciare i propri pluviali alle condotte comunali di raccolta delle acque meteoriche. E' facoltà dell'Amministrazione comunale di prescrivere la formazione di allacciamenti alle tombinature comunali più prossime, a servizio di fabbricati isolati.

Ogni passo carraio e ogni ingresso pedonale a proprietà private dovrà disporre di caditoie di raccolta delle acque meteoriche aventi lunghezza identica alla larghezza dei predetti passaggi; tali caditoie dovranno essere adeguatamente dimensionate e collegate alla tombinatura comunale al fine d'impedire il deflusso superficiale dell'acqua meteorica sia dal suolo privato a quello pubblico che viceversa.

Le recinzioni private e le delimitazioni di qualunque consistenza non dovranno provocare il convogliamento casuale ed incontrollato delle acque meteoriche sia internamente alla proprietà perimetrata che esternamente, lungo l'intero perimetro o sue singole parti; in tal caso è fatto obbligo al proprietario di

realizzare delle apposite caditoie di raccolta delle acque scorrenti in superficie e di raccorderle alle condotte meteoriche più prossime all'insediamento, ubicandole nei passaggi obbligati dell'acqua.

Le aree scoperte sistemate a piano di calpestio, la viabilità interna ai lotti e le superfici di parcheggio privato dovranno risultare percolanti e filtranti in misura di non meno del 50 % della loro superficie complessiva.

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

Art. 40 - FORME, COLORI E MATERIALI COSTRUTTIVI

In ogni Zona omogenea dovranno essere utilizzati materiali costruttivi, forme e colori coerenti per consistenza, tipologia, carattere e decoro, con il pregio ambientale dei luoghi.

E' facoltà del Sindaco di autorizzare l'esecuzione differita nel tempo degli interventi conservativi riguardanti l'involucro esterno degli edifici, al fine di garantire l'unitarietà del disegno e dei caratteri dell'intervento, la coerenza dei cromatismi e delle tipologie dei materiali da porre in opera, in modo coordinato con gli edifici contigui.

Art. 41 - RESIDENZE PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO NON RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Per le residenze stabili e stagionali non al servizio dell'attività agricola, che di fatto non risultino incluse nelle zone residenziali e che preesistano alla data di adozione dello strumento urbanistico potrà essere autorizzato un'incremento volumetrico fino al 15 % del volume residenziale preesistente, comunque in misura non superiore a 150 mc., nel rispetto dei disposti del Regolamento locale d'igiene.

In ogni caso, il disegno architettonico dovrà armonizzarsi con il carattere delle preesistenze e dell'ambiente naturale ad esse circostante, adeguandosi in modo coerente alla tradizione locale nella tipologia, nella forma, nelle dimensioni, nella scelta dei materiali e dei colori.

Art. 42 - RECUPERO DEI RUSTICI PREESISTENTI, PUNTI DI VISTA PANORAMICA, PERCORSI PEDONALI E ATTREZZATURE CONNESSE

I fabbricati rurali preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico che alla stessa data risultino non essere più al servizio delle attività agricole, pascolive e di forestazione, possono essere oggetto d'interventi edilizi diretti al loro restauro, al risanamento igienico e alla ristrutturazione, a condizione che siano rispettati e confermati il valore ambientale dei luoghi e dell'insieme delle preesistenze, nonché la tipologia edilizia, i materiali costruttivi, i colori, il carattere architettonico del rustico, nonché i disposti seguenti.

E' ammesso l'incremento di superficie utile fino a 8,00 mq. lordi per consentire la realizzazione di servizi ed impianti igienici a condizione che, mediante specifico Atto d'obbligo, il privato s'impegni a realizzare gli impianti e le relative condotte di adduzione dell'acqua potabile, di tombinatura di acque meteoriche e di fognatura, completo di fossa settica, nel rispetto del Regolamento d'igiene.

Nel caso di rustici insistenti nelle Fasce di rispetto detto incremento di superficie utile potrà avvenire unicamente nel caso di esercizio di attività agrituristica, mediante incassamento nel suolo o sopraelevazione limitata allo stretto fabbisogno, nel rispetto delle condizioni generali sopra enunciate.

Negli altri casi, lo stesso incremento di superficie utile potrà avvenire anche mediante il corrispondente incremento di superficie coperta, sempre che siano rispettate le predette condizioni generali.

E' ammessa la sopraelevazione del tetto fino a ml. 0,35 alla radice a condizione che sia confermata o ripristinata l'originaria semplicità del tetto, con eliminazione delle eventuali superfetazioni aggiunte.

Contestualmente al rilascio, del Permesso di costruire l'avente titolo dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno alla corretta gestione del territorio circostante il rustico oggetto dell'intervento, nonché delle infrastrutture viabilistiche e tecnologiche che lo servono.

Rientrano fra gli obblighi della corretta gestione degli ambiti circostanti il rustico, a seconda dei casi, anche la pulizia dei più prossimi tratti di bosco, dei sentieri e delle mulattiere, la corretta raccolta delle acque meteoriche, il controllo del deflusso superficiale delle stesse e il loro smaltimento, il taglio sistematico della vegetazione spontanea che esercita azione invasiva delle radure, lo sfalcio delle radure, l'inerbimento e il

consolidamento degli scavi e dei riporti.

E' vietato ogni tipo di recinzione diverso dalle siepi e dalle steccionate in legno; sono ammesse le perimetrazioni temporanee funzionali all'esercizio della zootecnia da parte degli operatori professionali del settore produttivo.

Nel caso di formazione di sistemazioni ambientali quali i terrazzamenti, i pergolati, i percorsi pedonali e relativi parapetti, i tavoli, i sedili, i punti di sosta panoramici e simili fatto obbligo di utilizzo di materiali solidi, naturali e sobriamente inseriti nell'ambiente secondo un disegno coerente ed unitario, con divieto assoluto di utilizzo di materiali di recupero occasionali ed eterogenei.

E' ammessa la costruzione di piccole strutture accessorie all'esercizio di coltivazioni e di allevamenti stagionali destinati all'autoconsumo quali gli alveari, i ricoveri per attrezzi, le legnaie, i ricoveri per animali da cortile e le tettoie per il ricovero dei mezzi d'opera o degli autoveicoli temporaneamente presenti; anche per la consistenza costruttiva di tali strutture si applicano le condizioni precedentemente indicate per le sistemazioni ambientali.

Pur nel rispetto delle alberature di pregio meritevoli di conservazione, è fatto obbligo di formazione di una radura di protezione dei rustici dall'incendio dei boschi circostanti, avente profondità non inferiore a ml. 25,00 dal rustico.

Per i Rustici rientranti negli ambiti che circondano le mulattiere rappresentate nella mappa catastale, indipendentemente dalla Zona omogenea d'appartenenza e anche nel caso di inserimento nella Zona Standard V1, purchè distanti dai rispettivi cigli non oltre metri 100 e che siano riconvertiti all'attività di servizio del turismo in forma di ristoro e d'intrattenimento anche stagionale, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, è consentita la formazione di maggiori ampliamenti volumetrici nella misura strettamente occorrente per l'insediamento di cucine e di servizi igienici, adeguatamente dimensionati in rapporto all'utenza da servire, fino al massimo di mc 150.

Nel caso di formazione di camerate per il pernottamento e il rifugio dell'escursionista ammessa l'ulteriore formazione di ampliamenti volumetrici in misura di mc. 9 per posto letto da ricavarsi in cuccetta, per un massimo di n° 12 posti cuccetta, a condizione che l'esercizio dell'attività turistica sia convenzionato con l'Amministrazione comunale e che risulti continuativo anzichè stagionale.

A tutela della conservazione dei caratteri originari del rustico, in tali casi, è ammessa la formazione delle nuove volumetrie in entità autonome, strettamente correlate con il rustico preesistente sotto il profilo funzionale ed eventualmente unite fisicamente allo stesso, mediante tettoie e pergolati.

Anche in questi casi valgono le norme di carattere generale contenute nel presente articolo, concernenti la gestione dell'ambiente, la consistenza strutturale degli edifici e dei manufatti, i colori, i materiali, le tipologie architettoniche e quant'altro possa contribuire alla migliore valorizzazione turistica del pregio ambientale dei luoghi.

Lungo il lato posto a valle delle mulattiere costituenti la viabilità storica ed entro la fascia larga 25,00 ml., individuata da tale viabilità, è fatto obbligo di formazione di coni visivi e di punti panoramici mediante il taglio sistematico della vegetazione spontanea che esercita azione invasiva delle mulattiere e degli spazi ad essa contigui, in particolare di quelli orientati verso i luoghi panoramici che caratterizzano il territorio comunale.

Per tali scopi, ed al fine di promuovere ed individuare i più opportuni contenuti dei singoli convenzionamenti con gli operatori del settore, facoltà dell'Amministrazione comunale di provvedere, con appositi Studi di fattibilità riferiti a tali ambiti, ad individuare e stabilire specifici parametri e criteri di dettaglio rapportati ai singoli luoghi, o ad individuare e localizzare in apposite cartografie specifici ambiti da sottoporre a particolari trattamenti.

Art. 43 - IMPIANTI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE GESTITI DA PRIVATI O DA ENTI COMPETENTI TERRITORIALMENTE

Per gli impianti di trasformazione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di adduzione del gas metano, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi, come per ogni altra infrastruttura di servizio pubblico gestita da privati o da Enti territorialmente competenti ai sensi delle leggi vigenti, sulle presenti Norme Tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico vigente prevalgono le specifiche norme di Legge vigenti in materia.

Pertanto i predetti impianti sono da considerare a tutti gli effetti come delle opere di Urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 9 lettera f) della Legge 28.1.1977 n° 10, la realizzazione dei predetti impianti soggetta a Concessione gratuita salvo che per gli elettrodotti inferiori a 150 Kvolts per cui non è prescritta la Concessione.

I Privati che intendano edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti a interpellare preventivamente i singoli Enti competenti.

Gli Enti e i Privati che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, nel caso di formazione di nuove reti e di ristrutturazione di quelle e di concordare con l'A.C. le previsioni di attraversamento delle strade e degli spazi pubblici o degli spazi privati di uso pubblico.

Gli Enti e i Privati che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, hanno altresì l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie una volta ultimati i lavori, o di sistemare comunque l'ambiente.

In ogni caso si applicano le limitazioni che discendono dalle disposizioni vigenti in materia, in accordo con gli Enti gestori degli impianti territorialmente competenti.

Relativamente alla costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica si applicano i seguenti disposti:

a - il volume e la superficie coperta delle cabine non sono soggetti alle verifiche dimensionali in ogni zona territoriale;

b - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà previa convenzione con i privati confinanti, fatti salvi i diritti di terzi e i disposti del Codice civile.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 ml. salvo che nei casi di comprovati motivi tecnici da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale, di volta in volta.

Le costruzioni attigue alle cabine rispettano gli indici delle varie Zone territoriali previste dallo strumento urbanistico vigente.

c - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale sempre che non costituiscano pericolo per la viabilità e la circolazione.

La realizzazione di linee elettriche su sostegni fuori terra esula dalla disciplina urbanistica e non è soggetta a Permesso di costruire.

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

Relativamente alle aree sottoposte a vincolo da elettrodotto saranno assentiti gli interventi edilizi non contrastanti con i disposti del D.P.C.M. 23.04.1992

che stabilisce le seguenti distanze fra elettrodotti e fabbricati d'abitazione o, comunque, fra elettrodotti e fabbricati comportanti prolungati tempi di permanenza delle persone:

* non meno di ml. 10,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 132 KiloVolt

* non meno di ml. 18,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 220 KiloVolt

* non meno di ml. 28,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 380 KiloVolt

E' prescritto il rilascio di Permesso di costruire solo nel caso di formazione di cabine, o di altezze dei tralicci superiori a ml. 8,00.

La richiesta d'installazione dev'essere corredata da:

- estratti di mappa e di fotogrammetrico in scala 1:2000;

- elaborati grafici documentanti, con piante, prospetti e sezioni, lo stato di fatto dei luoghi e le opere previste, esplicitamente quotate;

- documentazione fotografica;

- relazione illustrativa dell'impianto con indicazioni della potenza applicata, dei materiali da porre in opera, della sistemazione ambientale ed idrogeologica dei luoghi, dei cromatismi e delle mimetizzazioni proposte.

Le cabine saranno, preferibilmente, da realizzare in interrato o in forma parzialmente interrata; ammessa l'utilizzazione di cabine prefabbricate aventi dimensioni non superiori a ml. 2,50 x ml. 3,00 x ml. 5,00.

Non ammessa l'installazione di cabine prefabbricate e di antenne aventi altezza superiore a ml. 8,00 nelle

Zone A e B1, negli ambiti terrazzati tutelati da vincolo specifico e nei punti panoramici censiti dagli elaborati d'inquadramento e di valutazione paesistica del territorio comunale.

**Art. 44 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA
DELLA SALUTE PUBBLICA E DELL'IGIENE AMBIENTALE
E DEL VALORE PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE**

44.a - SALUTE PUBBLICA ED IGIENE AMBIENTALE

Ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. n° 236/88, modificato ed integrato dal D. Legislativo n°152 del 11.05.1999, internamente alle fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti per l'approvvigionamento idro-potabile aventi larghezza di ml. 200 dal punto di captazione, sono vietate le seguenti attività:

- * dispersione di fanghi e di acque reflue, anche se depurate
- * accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- * dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade
- * aree cimiteriali
- * apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano
- * gestione dei rifiuti
- * stoccaggio di prodotti contenenti sostanze chimiche pericolose e radioattive
- * pozzi perdenti
- * pascolo e stabulazione del bestiame.

Entro gli stessi ambiti, la realizzazione di fognature, di opere d'urbanizzazione e stradali, d'interventi edilizi a destinazione residenziale, lo spargimento di concimi chimici e di fertilizzanti e l'esercizio di attività agronomiche sono soggetti alle disposizioni regionali in materia.

Per i serbatoi d'accumulo dell'acquedotto ad uso alimentare deve essere perimetrata, recintata e resa inaccessibile ai non addetti un'area di rispetto definita dal Servizio tecnico provinciale sulla base delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del terreno circostante.

Ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n° 236/88, attorno ai pozzi d'emungimento idropotabile ed alle sorgenti destinate all'alimentazione umana, prescritta la formazione di un'area di tutela assoluta, recintata e resa inaccessibile ai non addetti, avente diametro di 10,00 ml. .

Ai sensi della Delibera 04.02.1977 del Comitato interministeriale per la tutela delle acque vietata ogni edificazione entro la fascia di rispetto dei depuratori avente raggio di 100 ml. dalla sua recinzione.

Ai sensi dell'Art. 338 del T.U.LL.SS., dell'Art. 2 della Legge n° 983/57 e dall'Art. 57 del D.P.R. n° 285/90, entro le fasce di rispetto cimiteriale sono vietati nuovi interventi edificatori ed ampliamenti di fabbricati preesistenti; consentita la realizzazione di chioschi amovibili inerenti al culto cimiteriale, ai sensi della Circolare regionale n° 53/San del 01.10.1985.

Nel caso di iniziative produttive nel settore agricolo e zootecnico insediabili nelle Zone E1, E2, E3, E4, prescritta la stipula di una Convenzione di garanzia antinquinamento che dovrà essere sottoscritta dal Proprietario delle aree, anche se diverso dal titolare dell'attività, contenente:

- * la dichiarazione di destinazione d'uso degli impianti previsti
- * la descrizione del processo produttivo
- * il numero degli addetti previsti
- * il quantitativo previsto di acqua da consumare e consumata
- * il quantitativo previsto di combustibili da consumare e consumati
- * il quantitativo previsto di effluenti liquidi da scaricare ed il luogo di loro recapito (fognature, corpi idrici naturali) o di raccolta (vasche d'accumulo)
- * quantitativo previsto di effluenti gassosi
- * quantitativo previsto di rifiuti solidi prodotti, divisi per categoria, ai sensi di legge
- * la destinazione finale dei rifiuti solidi prodotti
- * la previsione d'impatto d'inquinamento acustico emesso nell'ambiente circostante
- * il livello d'esposizione massima ai campi elettromagnetici e magnetici generati dall'attività produttiva
- * la previsione di traffico indotto dall'attività aziendale

La Convenzione dovrà essere convalidata dalla Relazione sottoscritta da un professionista esperto in problematiche ambientali che delinea e dichiara le caratteristiche dell'attività da esercitare in attuazione

dell'intervento e le soluzioni tecniche adottate, descriva le tecnologie depurative e gli impianti di depurazione previsti e da installare, dichiarando al contempo che dette tecnologie ed impianti sono idonei a rispettare le vigenti disposizioni statali e regionali in materia, nonché, eventualmente, se siano previste ulteriori misure di mitigazione dell'impatto ambientale.

Negli interventi di nuova formazione di tracciati stradali dovrà essere predisposta, in sede di progettazione, la documentazione d'impatto acustico prevista dall'Art. 8 della Legge 447/95.

Le nuove espansioni residenziali dovranno essere sottoposte a preventiva verifica per la depurazione delle acque reflue, ai fini del controllo dell'idoneità e della determinazione delle caratteristiche degli impianti di smaltimento dei liquami di fogna.

Alle zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. 258/2000, art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica.

Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto degli acquedotti valgono le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 258/2000.

A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale ed idrogeologico (come da D.G.R. VI/15137 del 27.06.1996) o che, comunque, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

44.b - VALORE PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare, come indicato nella Zonizzazione in scala 1:5000, costituiscono gli ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del vigente Piano Paesaggistico Regionale.

Per tali ambiti lo strumento urbanistico vigente, mediante le presenti Norme, coerentemente ai disposti del richiamato P.P.R., si propone di:

- tutelare la qualità ambientale e paesistica complessivamente individuabile;
- non impedire, nè ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente o stagionalmente, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del P.P.R. e dello strumento urbanistico vigente le seguenti attività:

a - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti preesistenti alla data d'adozione dello strumento urbanistico vigente, nel rispetto delle singole Norme di Zona, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti;

b - utilizzazione agro silvo pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

c - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;

d - piccole derivazioni d'acqua;

e - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere

realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di ml. 3,00 e con piazzuole di scambio, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.

Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati a due o più ruote.

Potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.

E' fatto obbligo ai proprietari dei prati di provvedere, per tempo, allo sfalcio degli stessi almeno per due volte all'anno ed ai proprietari o agli assegnatari, di provvedere al taglio dei boschi con asporto anche delle ramaglie di risulta.

E' vietato l'abbandono degli orti; gli orti destinati al disuso dovranno essere riconvertiti a prato.

E' vietato ogni abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante.

E' vietato lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi, nonché i Responsabili del procedimento amministrativo ed i Tecnici comunali, per quanto concernono le rispettive competenze, sono tenuti all'applicazione dei disposti degli articoli 36, 37, 38 e 39 delle Norme Tecniche del P.P.R. che s'intendono, qui di seguito, integralmente trascritte.

Nelle parti del territorio comunale che lo strumento urbanistico include negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Legge 431/85, ossia all'esterno del perimetro del Centro Edificato ex Lege 865/71 entro la fascia profonda ml. 150 dalla sponda del Torrente Gallavesa, in aggiunta alle norme di ciascuna zona e, nei casi più restrittivi, a limitazione delle stesse norme, si applicano le seguenti disposizioni:

a - all'esterno del perimetro del Centro edificato ex Lege 865/71 non sono consentiti:

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, fatte salve le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi, per le quali, comunque, è richiesta l'Autorizzazione edilizia;
- la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- la chiusura degli accessi ai corpi d'acqua;
- l'ammasso di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali sono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso temporaneo connesso all'attuazione di interventi edilizi regolarmente autorizzati e l'ammasso di stallatico e di altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;
- l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale;

b - su tutto il territorio comunale è vietato:

- il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di soccorso, di servizio e per quelli occorrenti per l'esercizio delle attività agricole e forestale;
- l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi, di percorsi e tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali le fasce marginali dei corsi d'acqua;

Sono soggetti alla disciplina dell'Art. 6 della L.R. 27.01.1977 n° 9 tutti gli interventi, anche di carattere culturale, che comportino alterazioni della morfologia del terreno, ovvero trasformazioni dell'uso agricolo del suolo, anche non boscato, fatte salve le normali rotazioni agricole.

E' soggetto alla disciplina dell'Art. 8 della richiamata L.R. n° 9/77 il taglio di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo i margini delle strade, dei corpi d'acqua o dei terreni coltivati.

E' vietata l'apertura di nuove cave e la riattivazione di cave in disuso.

E' vietata l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale ammesse solo in esecuzione di Piani di ripristino approvati dall'Amministrazione provinciale. E' vietata la realizzazione di ammassi di carcasse di veicoli e di rottami nonché d'impianti per il loro trattamento o di demolizione; in caso di preesistenza di simili ammassi ed impianti ne è prescritta l'eliminazione e la bonifica dei luoghi così liberati.

E' vietato il transito e il pascolo degli ovini e dei caprini fuori dagli itinerari e dai luoghi appositamente autorizzati.

Art. 45 - VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica, sia dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate, che del contesto che interagisce percettivamente con gli stessi luoghi e con le stesse opere progettate, sono definiti dalle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale costituente parte integrante del vigente P.T.R. in particolare dall'Art. 36 delle stesse Norme e dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 a cui si rinvia.

Art. 46 - DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DI UN PROGETTO

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto, come definita dall'Art.37 delle Norme Tecniche del richiamato P.P.R. sono delineati dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 a cui si rinvia.

Art. 47 - DETERMINAZIONE DELLA CRITICITA' PAESISTICA DEGLI INTERVENTI

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico di un intervento, ossia della combinazione fra la valutazione della sensibilità paesistica del sito dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, sono descritti e precisati dall'Art. 38 delle Norme Tecniche del P.P. Regionale e dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 a cui si rinvia.

Dall'applicazione dei richiamati criteri è possibile individuare la collocazione della criticità paesistica di ogni progetto rispetto alle soglie di rilevanza e di tolleranza, in relazione alla sensibilità del sito in cui si colloca l'intervento.

In particolare, s'intendono:

* **automaticamente approvabili**, se conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto inferiore alla soglia critica di rilevanza, in relazione alla sensibilità del sito;

* **soggetti obbligatoriamente alla Verifica paesistica di cui all'Art. 39 delle Norme Tecniche del P.P.R. Vigente**, i Progetti con impatto compreso fra la soglia critica di rilevanza e la soglia di tolleranza;

* **dichiarati a priori inaccettabili**, benchè conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza.

Per questi progetti saranno da introdurre modificazioni che ne riducano l'impatto entro i limiti di tolleranza; in tal caso è data facoltà di provvedere ai sensi dei commi 10, 11, 12, 13 dell'Art. 39 delle Norme Tecniche del P.P.R..

Art. 48 - VERIFICA PAESISTICA DELL'IMPATTO DI UN PROGETTO

In applicazione dei disposti dell'Art. 39 delle Norme Tecniche del P.P.R. e della DGR 08.11.2002 n°7/11045 a cui si rinvia, la verifica paesistica dell'impatto di un'intervento progettato, eventualmente integrata da specifici studi e da ulteriori verifiche, assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie

d'impatto:

a - impatto positivo

quando l'intervento progettato contribuisca a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e, o, la fruizione paesistica del contesto;

b - impatto neutro

quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto, là dove ci sono elementi di ordine e di qualità;

c - impatto negativo

quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto;

Il giudizio d'accettabilità paesistica, nei casi di valutazione d'impatto positivo e neutro, espresso contestualmente al rilascio o al diniego del Permesso di costruire e dell'Autorizzazione paesistica ex art. 7 Legge 1497/39.

Art. 49 - INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTROLLO PAESISTICO

Ai sensi dell'Art. 35 sub. 2 delle Norme tecniche del P.P.R. non sono soggetti a controllo paesistico gli interventi di:

- * manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- * ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici preesistenti in Zone consolidate diverse dalle Zone A;
- * le lavorazioni agricole dei terreni;
- * gli interventi di trasformazione dei parchi e dei giardini individuati dallo strumento urbanistico vigente nelle Zone Verde Privato.

-

Art. 50 - ZONA DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO

Costituiscono, ai sensi dell'Art. 10 Sub. 2 della L.R. 11.03.2005 n°12 i nuclei d'interesse storico, artistico ed ambientale per la cui conservazione e tutela si applicano le seguenti norme.

1 – DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:

RESIDENZIALE

1.a - ammesso l'artigianato di servizio che comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto, a condizione che e suddette attività non siano inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n° 1265/34 .

E' ammessa la prosecuzione di attività esistenti, regolarmente classificate ai sensi dell'Art. 216 del T.U.LL.SS. n° 1265/34 anche in caso di variazione di proprietà e, o, di modifica della ragione sociale, a condizione che l'attività non venga ampliata nè modificata; possono essere ammessi, su conforme parere degli uffici competenti, adeguamenti tecnologici che non comportino aumenti di superficie, purchè il titolare dimostri che gli stessi non recano danno o molestia al vicinato.

1.b - non ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero e/o a Permesso di costruire convenzionato;

1.c - ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali;

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :

2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA

nei casi di interventi edilizi diretti individuati nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei e descritti ai § 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 ;

2.b - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78

solamente nei casi di richiesta esplicita dei Privati, nei casi indicati al § 8.5;

2.c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO nei casi indicati al § 8.6.1

su richiesta esplicita dei Privati, nei casi di applicazione dei disposti degli articoli 20, 21 e 22 delle presenti norme concernenti la formazione delle autorimesse pertinenziali e l'utilizzo delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione urbanistica;

3 - TIPOLOGIE AMMESSE:

le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni contrastanti con il contesto architettonico locale e con l'ambiente, sia rinvenibili nell'immobile oggetto d'intervento anche nel volgere dell'esecuzione dei lavori, che già individuate nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei e con obbligo di riordino degli edifici minori, essi pure individuati nella Planimetria 1:1000 dei Vecchi Nuclei o, comunque esistenti, da effettuare in concomitanza con il primo intervento edilizio diretto da attuare sull'edificio interessato, come indicato ai § 2.a e 2.b.

Per la tutela dei superstiti valori architettonici rinvenibili negli edifici di questo ambito edificabile, si applicano interamente i disposti del **Paragrafo 7** del presente articolo, a cui si rinvia.

4 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

- per gli interventi descritti ai § 8.1 e 8.2 non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti;
- per gli interventi descritti al § 8.3 l'applicazione del Titolo IV della L.R. n°12/2005 finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti è ammessa solo per i fabbricati isolati e limitatamente ai casi non comportanti riflessi sulla circostante edificazione preesistente; in tale caso sono fatte salve le risultanti maggiori altezze al colmo, in stretta relazione con la preesistente pendenza dei tetti, con il massimo di pendenza del 45%.

5 - VOLUMETRIA:

VOLUME ESISTENTE

a - non è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione delle presenti Norme;

b - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.

Non saranno computati i modesti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda entro il limite massimo di cm. 50 rispetto al preesistente e quelli finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni ed al riordino architettonico ed ambientale degli ambiti pertinenti all'intervento;

c - nei Piani di Recupero sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10% del volume preesistente all'Adozione delle presenti Norme e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10% , con relativa trascrizione nel Permesso di costruire, in applicazione dell'Art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. in forma di Volumetria d'incentivazione.

Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo dell'intervento o a fronte della formazione convenzionata nel sottosuolo di specifici ambiti asserviti pertinentialmente, ai sensi degli articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005, di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente.

Tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25% del fabbisogno.

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

d - in ogni caso, gli incrementi volumetrici ammessi dai precedenti commi in applicazione degli Articoli 20 e 21 delle N.T.A., saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del contesto del vecchio nucleo. Per la realizzazione dei predetti incrementi saranno applicabili anche i distacchi preesistenti e gli allineamenti ammessi dal Codice civile, sia per le sopraelevazioni che per gli aumenti di superficie coperta.

Gli interventi, complessivamente, dovranno risultare caratterizzati da aspetto unitario e dovranno valorizzare gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nell'intorno, promuovendo la permeabilità pedonale dei luoghi.

Nell'intero Vecchio Nucleo è esclusa l'applicazione della normativa regionale relativa ai sottotetti ai sensi dell'Art. 65 comma 1-bis della L.R. n°12/2005.

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

6.1 - AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Nella formazione dei Piani di Recupero non saranno da prevedere altre dotazioni di Standards urbanistici in aggiunta a quelli già previsti dallo strumento urbanistico soltanto nei casi di conferma della destinazione residenziale o di suo incremento in misura del 10%.

Diversamente, saranno da conteggiare i fabbisogni aggiuntivi di parcheggio pubblico nei casi d'incremento o di nuova introduzione di destinazioni diverse da quella residenziale, in particolare di quelle comportanti affluenza di pubblico, con obbligo di localizzazione delle quote di parcheggio d'interesse generale concretamente realizzabili nell'ambito dell'intervento stesso, o in ambiti ad esso prossimi a ciò vincolati convenzionalmente; è fatta salva la monetizzazione a saldo della quota effettivamente non localizzabile.

6.2 - PARCHEGGI PRIVATI

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

In tali casi la formazione e l'ubicazione dei parcheggi privati pertinentiali ex Legge 122/89 in misura di 10,00 mq. / 100 mc. dovrà essere stabilita in modo convenzionato e dovrà essere realizzata in posizione esterna ai singoli ambiti oggetto d'intervento, in applicazione dell'Art. 66 e seguenti della LR n°12/2005 e dei disposti degli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme, concernenti le volumetrie d'incentivazione, compensative e perequative, a cui si rinvia.

7 – TIPOLOGIE MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE

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

b - Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario anche se celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:

b.1 - il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato quando risulti essere un segno superstito e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto locale

b.2 - le tonalità dei colori originari e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardate e confermate.

In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;

b.3 - le tinteggiature dovranno essere di colore coerente con la gamma di colori stabilita dall'A.C., da assumere come riferimento cromatico da parte dei richiedenti l'intervento conservativo;

b.4 - le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;

b.5 - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere di legno, perlomeno nel paramento esterno;

b.6 - i manti di copertura in pietra e in cotto, le riquadrature in pietra di porte e finestre, i davanzali e i balconi in pietra, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico rappresentativo della tradizione locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;

b.7 - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.

Sono prescritti la conservazione e il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, se aventi particolare carattere e pregio.

E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;

b.8 - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra.

Non è ammessa la trasformazione di architravi rettilinei in archi più o meno ribassati;

b.9 - le preesistenti opere in ferro per esterni destinate alle funzioni di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;

b.10 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso di serramenti esterni in plastica e in metallo in sostituzione ed integrazione di serramenti preesistenti in legno.

Non è altresì ammesso l'uso improprio e di ripiego dei materiali costruttivi;

b.11 - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombature comunali in base a specifiche indicazioni degli Uffici tecnici comunali;

b.12 - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese secondo allineamenti coerenti.

Non è ammessa la compresenza di griglie e di tapparelle nelle medesime fronti di fabbricato.;

b.13 - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie. Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro, è ammesso lo spostamento e la ricollocazione in nuove ed idonee posizioni e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;

b.14 - è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali i piedritti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;

b.15 - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati con intonaci e tinteggiature e completati, se necessario, come le fronti a cui sono adiacenti o in modi ad esse coordinati.

E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;

b.16 - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in porfido o in pietra locale di unico colore, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti.

Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;

b.17 - i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;

b.18 - non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari, a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;

b.19 - è vietata la formazione di nuove aperture per autorimesse comunicanti direttamente con gli spazi pubblici larghi meno di metri 6,00 ;

E' consentita la formazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private.

E' altresì ammessa la formazione di ricoveri per autoveicoli aventi accessibilità dai cortili interni delle proprietà, esclusivamente in forma di riutilizzazione del volume preesistente e limitatamente alle posizioni della Zona omogenea in cui risulti possibile l'accessibilità veicolare, in condizioni di assoluta sicurezza per i pedoni ;

b.20 - è consentita la formazione di nuove aperture per passaggi pedonali, vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;

b.21 - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;

b.22 - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose, a condizione che risultino armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà ed equilibrio di forma, di colori, d'immagini e di luminosità;

b.23 - non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, quali i rappezzi delle coperture, realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sporti di vani o di gabinetti esterni, i tamponamenti di logge originarie riconducibili alla tradizione architettonica locale e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione casualmente disposti, le tettoie disordinate e di precaria staticità, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado benchè aventi carattere non provvisorio, come pure tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle presenti Norme di zona, contrastanti con la dignità del vecchio nucleo d'interesse locale;

b.24 - è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edili e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescrivere la parziale o la totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti nel tempo o di disordine e di carenza di decoro;

b.25 - è ammessa la formazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio, floricoltura e orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purchè organizzati in modo ordinato e nel quadro di un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione delle presenti norme;

8 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Le specifiche prescrizioni costruttive da assumere come riferimento, negli interventi edilizi diretti, finalizzate alla salvaguardia, alla conservazione ed al restauro dei valori che caratterizzano la Zona omogenea sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite dalle seguenti disposizioni che risultano puntualmente individuate nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, integranti le presenti Norme.

I corrispondenti Permessi di costruire dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni aggiuntive, applicabili al singolo immobile di riferimento, direttamente discendenti dall'analisi dello stato di fatto, quando tali analisi evidenzino significativi valori aggiuntivi rispetto a quelli elencati nel **§ 7 – Tipologie meritevoli di conservazione.**

8.1 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI PRIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale, che conserva ancora i caratteri originari;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** saranno sottoposti al restauro dell'involucro esterno e delle parti interne caratterizzate tradizionalmente, con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.

Per essi saranno ammesse soltanto le operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino incoerenti con il carattere originario del fabbricato e con il contesto ad esso circostante.

E' fatto salvo l'inserimento di impianti tecnologici e l'adeguamento normativo degli impianti preesistenti, in modo rispettoso del contesto architettonico; nei casi di documentata necessità di rinnovo dei materiali in opera, è ammessa la variazione delle quote d'imposta dei solai, dei davanzali e delle soglie, in misura di quanto basta e in modo coerente con gli allineamenti prevalenti.

Non è ammessa la formazione di balconi nelle fronti che originariamente ne erano sprovviste.

Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti Norme potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo.

E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso d'interesse generale mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

8.2 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI SECONDO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante ancora taluni elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni recenti, talvolta poco coerenti con il valore originario dell'edificio;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono assoggettati all'obbligo di ripristino dell'involucro esterno e di risanamento conservativo, con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.

Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.

Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino contrastare con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente.

Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, purchè non comportante alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc. .

In ogni caso è ammesso il rinnovo dei materiali costruttivi interni che risultino deperiti, anche con sostituzione della tipologia costruttiva, nel rispetto dell'insieme architettonico originario nei casi di documentata necessità di rinnovo dei materiali in opera, è ammessa la variazione delle quote d'imposta dei solai, dei davanzali e delle soglie, in misura di quanto basta e in modo coerente con gli allineamenti prevalenti.

E' ammessa la formazione di portefinestre e di balconi discreti, anche nelle fronti che originariamente ne erano sprovviste.

8.3 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI TERZO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di attuale modesto valore architettonico, che tuttavia incorpora ancora taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto architettonico e urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in opera, per effetto del degrado o delle alterazioni subite nel tempo.

Sono così classificati anche i fabbricati compresi nel Vecchio nucleo che nel recente passato hanno subito interventi d'aggiornamento e di trasformazione integrale o interventi parziali non sempre coerenti con il valore tradizionale locale del contesto del Vecchio nucleo.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono ristrutturabili con vincolo parziale finalizzato alla conservazione degli elementi esterni, o interni, che effettivamente risultino essere meritevoli di salvaguardia, che già siano individuabili in sede progettuale o che lo diventino in corso di realizzazione dell'intervento edilizio per effetto di successivi rinvenimenti di elementi architettonici di pregio, o comunque giudicabili come significativi, nelle facciate, nei porticati, negli atri, nei loggiati, nei cortili, nei selciati, nelle forme di arredo urbano.

Per tali edifici, pertanto, è ammessa la demolizione parziale delle parti fatiscenti, staticamente inconsistenti e prive di valori storico ed architettonico.

Particolare cura dovrà essere posta nel coordinamento coerente delle linee di colmo e di gronda, delle colorazioni esterne e dell'uso dei materiali.

8.4 - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE, SENZA RICOSTRUZIONE

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale secondo una gamma che contempla gli interventi mirati a riordinare gli spazi residui, gli accessori e gli edifici minori, come pure l'eliminazione delle superfetazioni,

l'effettuazione di demolizioni parziali o totali, eventualmente, anche con organica destinazione degli spazi di risulta ad area libera;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** sono soggetti all'obbligo di riordinamento dei luoghi e alla depurazione degli elementi estranei o in contrasto con il carattere del Vecchio Nucleo, non esclusa l'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione.

Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici potranno essere convenzionati con l'A.C. nei casi in cui essi possano essere destinati a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali.

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

8.5 - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78

nei soli casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previa individuazione del perimetro di riferimento entro la **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei** e, se necessario, previa individuazione delle corrispondenti Unità minime d'intervento.

I Piani di Recupero possono avere come oggetto un intervento globale su un singolo edificio o l'accorpamento di edifici contigui, da destinare a molteplici destinazioni d'uso, anche se generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici.

In entrambi i casi, sia l'involucro esterno che le parti interne di accertato e significativo valore architettonico saranno da sottoporre a restauro e, o, a risanamento conservativo, in coerenza con la **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, fatta salva la ristrutturazione ai fini strutturali e funzionali delle restanti parti degli edifici.

In tali casi è prescritta, in linea generale, la conservazione degli allineamenti planimetrici, fatto salvo il convenzionamento di ogni possibile loro razionalizzazione e modifica a favore della migliore valorizzazione degli spazi pubblici antistanti;

Come criterio generale, i Piani di Recupero che traggono origine da individuazione esplicitamente richiesta da privati, in quanto non già individuati nella **Planimetria in scala 1:1.000 dei Vecchi Nuclei**, non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione, tutelati dalle presenti norme, in particolare dal **Paragrafo 7 - Tipologie da salvaguardare**, anche negli eventuali casi di demolizione e di ricostruzione;

8.6 - INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO:

In linea generale, sono interventi realizzabili entro IL Vecchio nucleo volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comportante anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I corrispondenti atti amministrativi che ne attivano l'attuazione sono i seguenti:

8.6.1 * Permesso di costruire convenzionato (art. 10 Sub. 2 L.R. n°12/2005)

- nei casi d'intervento diretto di ristrutturazione edilizia comportanti riflessi di rilevanza urbanistica sotto i profili planivolumetrico, tipologico, formale, costruttivo e funzionale, anche di modeste dimensioni, disciplinati mediante convenzionamento;

- nei casi di scomposizione del **Permesso di costruire convenzionato**, in quote d'intervento da attuare in fasi temporalmente diverse, nel presupposto di coerenza con l'intervento globale;

- nei casi d'inerzia dei Privati nell'attivazione delle procedure d'avvio del **Permesso di costruire convenzionato** di cui al capoverso che segue.

In tali casi, il rilascio del Permesso di costruire convenzionato a favore del primo Richiedente l'attuazione è subordinato alla preventiva formazione di un planivolumetrico d'insieme che riguardi l'intero ambito oggetto di studio e da convenzionare, che determini gli allineamenti planoaltimetrici e gli eventuali riaccorpamenti di volumetrie preesistenti o gli eventuali completamenti volumetrici ammessi dalle presenti norme, in modo da costituire un riferimento utilmente assumibile, anche per il rilascio di successivi Permessi di costruire convenzionati, al fine della completa attuazione del **Planivolumetrico d'insieme**.

Tale planivolumetrico d'insieme, ai sensi dell'Art. 27 sub. 5 della Legge n° 166/2002, dovrà essere condiviso e quindi sottoscritto dalla maggioranza assoluta dei proprietari della base imponibile catastale componente il **Progetto**.

Preventivamente alla predisposizione del **Planivolumetrico d'insieme**, il Primo richiedente può avviare, interlocutoriamente con l'A.C., la formazione di uno Studio di fattibilità della trasformazione dell'ambito territoriale da sottoporre a del **Planivolumetrico d'insieme**, che tenga conto anche delle esigenze e delle problematiche dei restanti proprietari e che giunga a delineare i contenuti tecnici essenziali dello schema di convenzione, relativamente alle determinazioni da applicare circa gli allineamenti, le altezze, la volumetria, la tipologia, i parcheggi privati, i parcheggi pubblici, i materiali ed i colori.

9 - NOTE:

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

9.b – Non è consentita la formazione di nuovi box singoli fuori terra quando l'esiguità degli spazi non consenta la formazione di ricoveri per auto nell'ambito dei singoli interventi.

In considerazione della generale carenza di spazi privati per il deposito di autoveicoli e di motocicli, nonché di autorimesse private, in senso generale, è prioritariamente da promuovere la formazione coordinata di nuove autorimesse fuori terra, o in sottosuolo, al fine di ottimizzare l'uso coordinato fra più privati degli spazi in superficie ed in sottosuolo, per tali scopi, in applicazione degli Articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005 e degli articoli 20 e 21 delle presenti norme.

9.c - ai sensi dell'**Art. 65** della **L.R. n°12/2005** modificato ed integrato dall'**Art. 1** della **L.R. 20/2005**, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti.

E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme, comprensivo delle integrazioni volumetriche che derivano dall'applicazione gratuita delle volumetrie d'incentivazione urbanistica discendenti dall'art. 11 della LR n°12/2005.

10 – NORME SPECIALI PER LA CONSERVAZIONE DELLA FRAZIONE NESOLIO

Tutti gli interventi edilizi realizzabili nella Frazione dovranno essere orientati alla conservazione delle preesistenze. Pertanto saranno ammissibili integrazioni volumetriche di modesta entità solamente nei casi di ristrutturazione edilizia di edifici denotanti, documentatamente, l'avvenuto crollo di piccole porzioni di murature perimetrali e/o di murature interne e/o di coperture.

10.a – Disposizioni specifiche

Per la Frazione Nesolio rappresentata nella **Zonizzazione in scala 1:1000** che compone la presente Variante, ad integrazione delle Norme di zona stabilite dai precedenti Paragrafi (dal n°1 a al n°8) si applicano le seguenti disposizioni generali che discendono dallo Studio particolareggiato sopra richiamato:

- è vietata qualsiasi nuova costruzione, fuori o dentro terra, se non espressamente indicata dalle tavole di Piano;
- devono essere conservati i muri perimetrali, i volumi, i fronti e le altezze degli edifici esistenti nell'attuale assetto architettonico e materico;
- in linea di principio devono essere conservate le strutture verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti, qualora la verifica dello stato di conservazione lo richieda. Eventuali demolizioni e realizzazioni di nuove strutture verticali devono essere limitate a quelle strettamente necessarie per la conservazione e il riuso dell'edificio e documentate da specifici rilievi e studi che dimostrino l'effettiva inadeguatezza strutturale dell'esistente;
- in linea di principio devono essere conservate tutte le strutture orizzontali esistenti; eventuali sostituzioni di materiali deperiti o crollati dovranno confermare le tipologie dei materiali precedentemente in opera;
- devono essere conservate le coperture esistenti, nei materiali e nell'andamento delle falde, favorendo riparazioni di parti non più efficienti o il rinnovo con conferma della tipologia dei materiali originari;
- deve essere mantenuto il numero dei piani esistenti;
- è consentito l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, qualora la distribuzione interna dell'alloggio e le aperture sui fronti non consentano l'inserimento di tali servizi illuminati ed areati direttamente;
- qualora esistente, deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio;
- è vietato rivestire con intonaco facciate o elementi architettonici che presentino finiture in materiale lapideo faccia a vista;

- in linea di principio dovranno essere mantenuti gli intonaci esistenti. Qualora il rilievo dello stato di conservazione dei fronti evidenzii l'impossibilità di mantenere l'intonaco esistente, perché gravemente compromesso, esso dovrà essere sostituito con materiali compatibili con il supporto murario, evitando il rivestimento con intonaci sintetici;
- è fatto obbligo di mantenere gli elementi architettonici singolari quali pozzi, fontane, antichi comignoli, forni ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte;
- devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili o altri spazi liberi di pertinenza;
- è possibile aggregare o disgregare più unità immobiliari (alloggi) troppo piccole o troppo grandi per essere convenientemente utilizzate rispettando comunque tutte le altre prescrizioni relative a ciascun edificio; tale intervento sarà consentito unicamente qualora vengano rispettate le murature portanti dell'edificio.
- è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali modifiche non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti che presentino affreschi o tempere. Per queste ultime è prescritta anche la conservazione degli intonaci di supporto. Non è invece consentita la demolizione di muri interni di spina, muri di delimitazione laterale degli elementi di collegamento verticale e orizzontale;

10.b - Modalità d'intervento sugli edifici:

si applicano i seguenti disposti:

Interventi di manutenzione ordinaria

comprendono le opere di:

- pulizia, riparazione, sostituzione delle finiture interne dei singoli alloggi ed esterne dell'intero edificio;

Interventi di manutenzione straordinaria

comprendono le opere di:

- integrazione di preesistenti impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione di nuovi servizi igienici e impianti tecnologici all'interno dell'edificio;
- consolidamento di porzioni limitate delle strutture verticali e orizzontali;

Interventi di risanamento edilizio

comprendono le opere di:

- conservazione dell'attuale conformazione stratificata dei fabbricati e della loro consistenza materica;
- riuso degli edifici in orientamento alla fruizione residenziale anche delle singole porzioni di originario carattere rurale;
- conservazione, tramite le adeguate tecniche, dei fronti esterni (pulitura dei materiali lapidei, risarcimento degli intonaci esistenti, ecc.);
- integrazione e/o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici preesistenti;
- inserimento di nuovi impianti tecnologici qualora non esistenti (servizi igienici, impianto di illuminazione)
- consolidamenti delle strutture verticali e orizzontali con appropriate tecniche di conservazione che rispettino la materia preesistente;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali, di elementi accessori e di impianti necessari all'uso.

Per gli edifici soggetti a interventi di risanamento conservativo non sono consentite le esecuzioni di opere di:

- a- *demolizione totale* dei tavolati interni per la redistribuzione degli spazi
- b- *demolizione totale* delle strutture verticali
- c- *demolizione totale* delle strutture orizzontali, fatto salvo il caso del rinnovo dei materiali in opera con conferma della tipologia e delle dimensioni.

Per gli interventi conservativi delle fronti esterne degli edifici si faccia riferimento al fascicolo delle Schede di Intervento.

Interventi di ristrutturazione edilizia orientata alla conservazione delle preesistenze

Comprendono le opere di:

- modificazioni e trasformazioni anche sostanziali degli organismi edilizi preesistenti;
- accorpamento di più unità immobiliari o edilizie al fine di consentire il riuso purché tale intervento non comporti la modificazione delle murature portanti;
- demolizione di tavolati interni per la redistribuzione degli spazi;
- inserimento di nuovi servizi igienici, di impianti tecnologici e di nuovi collegamenti verticali.

Non sono ammesse le opere di:

- modificazione sostanziale dei prospetti esterni e delle linee di gronda;
- demolizione integrale con successiva ricostruzione di interi edifici o di loro porzioni non costituenti superfetazione.

Interventi di restauro archeologico

E' fatto obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunta all'edificio originario, ossia delle parti degli edifici che risultano essere incoerenti con il carattere originario a motivo delle alterazioni subite nel tempo, sia per eterogeneità dei materiali in opera, che per l'avvenuto deperimento dei materiali in opera che non consenta alcun intervento di conservazione.

Interventi di demolizione senza ricostruzione

A causa della specificità dell'ubicazione degli edifici identificati come "ruder" nel nucleo storici di Nesolio, tuttavia, nel presente Piano non è stata consentita alcuna demolizione con successiva ricostruzione. Infatti l'ubicazione degli stessi non consente l'allacciamento alle reti tecnologiche di progetto comportando, quindi, l'assenza dei requisiti fondamentali per una qualsiasi messa in uso di tali manufatti.

Gli spazi privati di risulta che discendono dalla demolizione dei ruderi, che direttamente fronteggiano gli spazi pubblici, potranno essere convenzionati con l'A.C. per essere destinati alla realizzazione di arredo urbano e di sistemazioni pedonali; in caso di accertata assenza d'interesse pubblico e/o generale, è fatta salva l'utilizzazione privata di detti spazi di risulta.

Le eventuali parti residue dei ruderi, potranno essere sistemate con opere di pulitura delle murature residue e di messa in sicurezza con parapetti in corrispondenza alle posizioni scoscese.

- pulitura e la riparazione degli infissi esterni, recinzioni, grate, manti di copertura ;

Ritrovamenti e scoperte archeologiche

Qualora nel corso di interventi realizzati su singoli edifici o su aree libere di pertinenza dovessero essere rinvenuti elementi di interesse storico, architettonico e archeologico, è fatto obbligo al proprietario dell'area o al Direttore dei lavori di darne immediata comunicazione al Sindaco e alle Soprintendenze competenti, a norma dell'articolo 87 (Scoperta fortuita) della legge n° 499/1999 (Testo Unico per i Beni culturali).

È fatto comunque obbligo, in attesa dell'intervento degli organismi competenti, di procedere adottando le opportune cautele per la salvaguardia e conservazione dei reperti rinvenuti.

10.c - Elaborati grafici richiesti a corredo della Pratica edilizia

L'esecuzione degli interventi previsti dalla presente Normativa possono essere attuati per singole unità immobiliari per quanto concerne le opere interne relative agli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria. Gli interventi di Risanamento conservativo, di Ristrutturazione Edilizia, di Restauro e di Demolizione con sistemazione dell'area di risulta, nonché gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria relativi ai prospetti esterni dell'edificato, dovranno essere progettati per l'edificio nel suo complesso, anche se l'esecuzione potrà essere differita nel tempo da parte dei diversi proprietari.

Le procedure amministrative relative ai differenti interventi sono i seguenti:

Interventi di Manutenzione Ordinaria

Dichiarazione di Inizio Attività. La documentazione dovrà essere integrata da immagini fotografiche degli interni prima dell'intervento per documentare l'assenza di decorazioni o pavimentazioni di interesse storico e architettonico.

Interventi di Manutenzione Straordinaria

La richiesta relativa agli interventi di Manutenzione Straordinaria può essere effettuata tramite Permesso di costruire gratuito o DIA. La documentazione sarà accompagnata da immagini che documentino lo stato di fatto dell'intero edificio, rilievi geometrici, materici e delle patologie presenti delle parti interessate dall'intervento, relazione tecnica descrittiva degli interventi che si intendono effettuare.

Per l'elaborazione di tale documentazione si faccia riferimento alle Tavole di progetto per l'edificio pilota del presente Piano e alle schede di intervento allegate allo stesso.

Potrà essere richiesta anche la compilazione di specifiche schede di approfondimento conoscitivo relative a materiali costituenti e strutture fornite dall'Amministrazione comunale.

Interventi di risanamento conservativo

La richiesta relativa a tali interventi deve essere effettuata tramite Istanza di rilascio di Permesso di costruire.

Il proprietario dell'edificio dovrà presentare al Comune adeguato progetto in scala 1:50 che documenti gli interventi da realizzare, evidenziando lo stato di conservazione delle parti di cui si prevedono risarcimenti e consolidamenti, mediante utilizzo delle fotografie a colori.

Gli elaborati necessari per l'approvazione di ogni progetto di risanamento conservativo sono:

- rilievo dello stato di fatto (scala 1:50): rilievi geometrico, dei materiali, dello stato di conservazione dell'edificio;
- progetto di conservazione, comprensivo delle eventuali soluzioni di consolidamento statico necessarie
- progetto di riuso, con indicazione delle eventuali demolizioni e nuove costruzioni di tavolati interni.

Ulteriori elaborati potranno essere richiesti dal Comune qualora il rilievo dello stato di conservazione dell'edificio evidenzii fabbisogno di approfondimenti.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia

La richiesta relativa a tali interventi deve essere effettuata tramite Istanza di rilascio di Permesso di costruire.

La documentazione comprenderà il progetto complessivo delle opere da effettuarsi, realizzato alla scala adeguata e comunque mai inferiore ad 1:50, nonché una documentazione fotografica ed una relazione illustrante lo stato di conservazione degli elementi esistenti di cui si prevede la demolizione.

Potrà essere richiesta anche la compilazione di specifiche schede di approfondimento conoscitivo (relative a materiali costituenti e strutture) fornite dall'Amministrazione comunale.

Interventi di restauro archeologico

La richiesta relativa a tali interventi deve essere effettuata tramite Istanza di rilascio di Permesso di costruire.

La documentazione comprenderà il progetto complessivo delle opere da effettuarsi, realizzato alla scala adeguata e comunque mai inferiore ad 1:50, nonché una documentazione fotografica ed una relazione illustrante lo stato di conservazione degli elementi esistenti di cui si prevede la demolizione.

Potrà essere richiesta anche la compilazione di specifiche schede di approfondimento conoscitivo (relative a materiali costituenti e strutture) fornite dall'Amministrazione comunale.

Interventi di demolizione senza ricostruzione

La richiesta relativa a tali interventi deve essere effettuata tramite Istanza di rilascio di Permesso di costruire.

La documentazione comprenderà il progetto complessivo delle opere da effettuarsi evidenziante lo stato di conservazione delle parti di cui si prevedono risarcimenti e consolidamenti, mediante utilizzo delle fotografie a colori.

Interventi sugli spazi pubblici ineditati

Sono da considerarsi spazi pubblici le vie, le piazze, le aree verdi storiche e di recente realizzazione, di proprietà pubblica e di accessibilità assicurata alla collettività.

Su tali zone è fatto divieto di:

- modificare i caratteri morfologici e materici ;
- rimuovere pavimentazioni, arredi urbani ed alberature esistenti;
- realizzare interventi di ripristino. Gli interventi di nuova pavimentazione o l'inserimento di elementi di arredo dovranno essere regolati da un progetto del nuovo, rispettoso dell'esistente, che respinga ogni falsificazione e ripristino e sia, invece, chiaramente riconoscibile come contemporaneo.

Per quanto concerne le architetture vegetali storiche di proprietà pubblica è vietato effettuare:

- interventi di ripristino;
- modificazioni dell'impianto architettonico del sito;
- espianco di vegetazione;
- introduzione di specie arboree incongruenti con le caratteristiche architettoniche del sito;
- frazionamenti o riduzioni dell'area;
- introduzione di elementi di arredo o attrezzature per giochi e sport senza un preventivo progetto complessivo che tenga conto della storicità dell'impianto e dell'architettura complessiva del sito.

Interventi sugli spazi liberi privati

Sono da considerarsi spazi liberi privati le pertinenze ai singoli edifici, quali cortili, giardini storici e aree verdi in genere.

Su tali zone è fatto divieto di:

- modificare i caratteri morfologici e materici ;
- rimuovere pavimentazioni ed alberature di interesse storico e architettonico;
- realizzare nuove costruzioni e/o interventi di ripristino.

Sono invece consentite le opere di formazione di:

- nuove pavimentazioni ;
- impianti di illuminazione.

Gli interventi dovranno essere regolati da un progetto del nuovo rispettoso delle preesistenze circostanti che respinga ogni falsificazione e mimetismo e che sia, invece, chiaramente riconoscibile come contemporaneo. Tali interventi sono assoggettati a Dichiarazione di inizio attività o/e a Permesso di costruire gratuito.

-

+

Art. 51 - ZONA B1**1 - DENOMINAZIONE :** **ZONA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA**

Costituiscono le parti del tessuto urbano consolidato che pur denotando alterazioni del disegno originario degli edifici e del tessuto viario, conservano, anche solo in parte, alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di conservazione, per la cui tutela si applicano le presenti norme.

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE : **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO****3 - DESTINAZIONI D'USO:** **R E S I D E N Z A**

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte del Sindaco, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti a favore della destinazione residenziale.

c - E' ammessa la prosecuzione di attività esistenti, regolarmente classificate ai sensi dell'Art. 216 del T.U.LL.SS. n° 1265/34 anche in caso di variazione di proprietà e, o, di modifica della ragione sociale, a condizione che l'attività non venga ampliata nè modificata;

possono essere ammessi, su conforme parere degli uffici competenti, adeguamenti tecnologici che non comportino aumenti di superficie, purchè il titolare dimostri che gli stessi non recano danno o molestia al vicinato.

4 - DENSITA' EDILIZIA : **If = 2,00 mc/mq**

- E' ammessa l'utilizzazione edificatoria delle aree risultanti libere da edificazione alla data di adozione dello strumento urbanistico, non asservite volumetricamente ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

- E' altresì ammessa l'integrazione volumetrica convenzionata con utilizzo delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione, in applicazione dei disposti delle presenti norme.

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

Sono fatti salvi i preesistenti maggiori indici di copertura;

6 - ALTEZZA MASSIMA : **H = 9,50 ml**

Sono fatte salve le eventuali maggiori altezze preesistenti;

7 - DISTACCHI: **GLI ESISTENTI**

nei casi di demolizione e di ricostruzione saranno da rispettare i seguenti distacchi:

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

salvi i maggiori arretramenti prescritti dello strumento urbanistico vigente

- dai fabbricati = 10,00 ml

In caso di sopralti di fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico è fatto salvo quanto disposto dall'Art. 15 ;

8 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq/100 mc

limitatamente al caso di introduzione di destinazione residenziale in sostituzione di diverse destinazioni preesistenti;

b - per le destinazioni diverse da quella residenziale che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi in misura doppia;

9 - VERDE INERENTE ALLE COSTRUZIONI : **L'INTERA AREA RIMANENTE**

Provincia di Lecco
COMUNE DI ERVE

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

Allegato 3.1 - REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

+

10 - NOTE :

10.a Gli interventi edilizi relativi a fabbricati di significativo valore architettonico ed ambientale compresi nella presente Zona, dovranno salvaguardare i caratteri del disegno architettonico originario, rispettando le seguenti prescrizioni:

- le opere in ferro (parapetti, ringhiere, recinzioni e riconducibili) dovranno essere realizzate con disegni essenziali e semplici, in armonia con le preesistenze circostanti o con la tradizione locale;
- non è ammessa alcuna forma appariscente, arbitraria e casuale nonché alcun colore sgargiante in abbinamento contrastante, di murature, tetti, camini, recinzioni ed altri manufatti o particolari costruttivi;
- non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale, architettonico ed urbanistico, esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, nè la formazione di nuovi simili elementi, quali i rappezi delle coperture realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti casuali delle falde, le superfetazioni esterne, i tamponamenti di logge originarie, le verande di ripiego, le tettoie isolate di ripiego, le recinzioni costituite da materiali vari o di recupero ed ogni altra sistemazione denotante carattere provvisorio in apparenza.
- gli architravi e gli stipiti in pietra locale esistenti dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie ed i davanzali in pietra;
- vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali che risulti incorporato nelle murature originarie; di dette opere è prescritta la conservazione e il restauro e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;
- è vietato verniciare, intonacare e tingeggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;
- i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno venire trattati e completati come le fronti degli edifici a cui sono adiacenti; è ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;
- le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in selciato di lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume.

Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici;

- consentita la formazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private nonché la formazione di ricoveri per autoveicoli all'interno delle stesse, esclusivamente in forma di riutilizzazione del volume preesistente;
- ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edilizi e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescrivere la parziale o totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti nel tempo;
- ammessa la conservazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio e orticoltura, di legnaie, orti e arredi esterni, purchè nel quadro di un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati risultanti libere da edificazione alla data di adozione dello strumento urbanistico.

10.b Nel caso di interventi di conferma delle tipologie architettoniche e degli allineamenti preesistenti, comportanti anche eventuali completamenti ed integrazioni degli originari volumi costituenti gli allineamenti prevalenti, eventualmente anche in forma di parziali sopraelevazioni ed ampliamenti mirati a garantire l'adeguamento igienico sanitario degli immobili originari, è consentita la conferma delle preesistenti distanze dai confini di proprietà, dai fabbricati e dai cigli stradali e l'adozione delle medesime distanze anche per le parti di volumetria aggiunta ad eventuale integrazione e completamento di quella originaria.

10.c Gli interventi di trasformazione a favore di nuove destinazioni d'uso di volumetrie destinate ad attività produttive artigianali, in esercizio o in disuso alla data d'adozione dello strumento urbanistico sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato.

10.d E' consentita la prosecuzione delle attività produttive preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente ricadenti in questa Zona ed individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, per effetto di interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento tecnologico e consolidamento, a condizione che vengano predisposti gli idonei impianti ed accorgimenti necessari per eliminare i motivi di disturbo e di nocività dell'attività svolta, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo, mediante Permesso di costruire convenzionato è ammesso il cambio d'uso della quota di destinazione residenziale preesistente alla data d'Adozione dello strumento urbanistico vigente a favore della destinazione produttiva, in misura non superiore al 30 % della superficie utile dell'originaria destinazione produttiva .

Nel caso di dismissione delle suddette attività si applicano le Norme di zona mediante intervento edilizio diretto nei casi di reintroduzione della destinazione residenziale e, mediante Permesso di costruire convenzionato nei casi di introduzione di differenti attività e destinazioni d'uso, sempre che compatibili con quella residenziale.

+

Art. 52 - ZONA B2

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

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte del Sindaco, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti, a favore della destinazione residenziale, nel rispetto degli indici di Zona.

4 - DENSITA' EDILIZIA : **If = 1,5 mc/mq**
5 - RAPPORTO DI COPERTURA : **Q = 0,40 Superficie fondiaria**
6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : **n° = 3**

- sono fatti salvi gli eventuali ulteriori piani preesistenti;

7 - ALTEZZA MASSIMA : **H = 9,5 ml**

- sono fatte salve le eventuali maggiori altezze preesistenti;

8 - DISTACCHI :

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

salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione;

- dai fabbricati = 10,00 ml

In caso di sopralzi di fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico è fatto salvo quanto disposto dall'Art. 15 ;

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq/100 mc

da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade;

b - per le altre destinazioni ammesse = 20,00 mq/100 mc

c - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico è prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno risultare agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione;

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

11 - N O T A :

E' consentita la prosecuzione delle attività produttive preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico ricadenti in questa Zona ed individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, per effetto di interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento tecnologico e consolidamento, a condizione che vengano predisposti gli idonei impianti ed accorgimenti necessari per eliminare i motivi di disturbo e di nocività dell'attività svolta, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Mediante applicazione del Permesso di costruire convenzionato, per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo, è altresì ammesso il cambio d'uso della quota di destinazione residenziale preesistente alla data d'Adozione dello strumento urbanistico a favore della destinazione produttiva, in misura non superiore al 30 % della superficie utile dell'originaria destinazione produttiva .

Nel caso di dismissione delle suddette attività si applicano le Norme di zona mediante intervento edilizio diretto nei casi di reintroduzione della destinazione residenziale e, mediante Permesso di costruire convenzionato, nei casi di introduzione di differenti attività e destinazioni d'uso, sempre che compatibili con quella residenziale.

-

+

Art. 53 - ZONA B 3

1 - DENOMINAZIONE	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO
2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	RESIDENZA

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte del Sindaco, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti a favore della destinazione residenziale.

4 - DENSITA' EDILIZIA : **If = 1,0 mc/mq**

5 - RAPPORTO DI COPERTURA : **Q = 0,4 x Superficie Fondiaria**

6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : **n° = 2**

7 - ALTEZZA MASSIMA : **H = 7,50 ml**

8 - DISTACCHI :

- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml
- salvi i maggiori arretramenti prescritti dallo strumento urbanistico vigente;
- dai fabbricati = 10,00 ml

In caso di sopralti di fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico vigente fatto salvo quanto disposto dall'Art. 15;

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

- si applicano i disposti degli Articoli 20 e 21 delle presenti Norme.

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

11 - N O T A :

E' consentita la prosecuzione delle attività produttive preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico ricadenti in questa Zona ed individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, per effetto di interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento tecnologico e consolidamento, a condizione che vengano predisposti gli idonei impianti ed accorgimenti necessari per eliminare i motivi di disturbo e di nocività dell'attività svolta, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Mediante applicazione del Permesso di costruire convenzionato, per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo, è altresì ammesso il cambio d'uso della quota di destinazione residenziale preesistente alla data d'Adozione dello strumento urbanistico a favore della destinazione produttiva, in misura non superiore al 30 % della superficie utile dell'originaria destinazione produttiva .

Nel caso di dismissione delle suddette attività si applicano le Norme di zona mediante intervento edilizio diretto nei casi di reintroduzione della destinazione residenziale e, mediante Permesso di costruire convenzionato, nei casi di introduzione di differenti attività e destinazioni d'uso, sempre che compatibili con quella residenziale.

Zonizzazione in forma di Piano di Recupero;

-

+

Art. 54 - ZONA B4

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

In tale Zona non ammesso l'inserimento di nuove destinazioni diverse da quella residenziale.

Sono ammesse la conferma e l'ampliamento delle destinazioni preesistenti diverse da quella residenziale solamente se si tratta di destinazioni commerciali non implicanti problemi di traffico, viabilità e parcheggi .

4 - DENSITA'EDILIZIA : **lf = 0,8 mc/mq**
5 - RAPPORTO DI COPERTURA : **Q = 0,4 Sf**
6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : **n° = 2**

Nel caso di terreni in pendenza sono consentiti, fra loro in alternativa:

* l'eventuale formazione, alla base del fabbricato, in forma di piano aggiunto ai due consentiti, di vani utilizzabili per destinazioni accessorie di quella residenziale, anche in forma parzialmente interrata, purchè in misura non superiore al 50% della superficie coperta dell'intero intervento;

* l'eventuale formazione, nel sottotetto, di un terzo piano fuori terra in forma di mansarda abitabile;

In ogni caso non ammessa la realizzazione di fabbricati a gradoni.

7 - ALTEZZA MASSIMA : **H = 7,5 ml**

8 - DISTACCHI :

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

salvi i maggiori arretramenti prescritti dello strumento urbanistico vigente;

- dai fabbricati = 10,00 ml

In caso di sopralzi di fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico è fatto salvo quanto disposto dal terz'ultimo comma dell'Art. 15 ;

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

- si applicano i disposti degli Articoli 20 e 21 delle presenti Norme.

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

-

+

Art. 55 - ZONA VERDE PRIVATO**1 - DESCRIZIONE:**

Costituiscono gli ambiti territoriali caratterizzati dalla preesistenza di edificazione residenziale rada, spesso isolata, prevalentemente costituita da ville e case unifamiliari inserite in contesti ambientali di pregio quali i giardini e i parchi privati.

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :**INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- * negli interventi di ristrutturazione di conferma delle destinazioni preesistenti;
- * nei casi di incremento volumetrico ammesso dalle presenti norme;

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**R E S I D E N Z A**

- a** - Sono ammesse la conferma e, o l'introduzione delle attività professionali, amministrative e direzionali;
- b** - è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali;
- c** - è tollerata la preesistenza alla data d'adozione delle presenti norme di destinazioni diverse da quella residenziale, alla stessa non complementari;
- d** - non è consentita l'introduzione di nuove attività commerciali e artigianali;
- e** - sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

4 - TIPOLOGIA E AMMESSE:

Le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico o con l'ambiente;

5 - VOLUMETRIA, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA**DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI:****GLI ESISTENTI**

E' ammesso, una tantum per ciascun edificio, l'ampliamento in accorpamento delle volumetrie preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme in misura massima del 10% , mediante trascrizione del corrispondente volume nel Permesso di costruire. Saranno tollerate le conseguenti variazioni di altezza e di superficie coperta.

In caso di sopralzi di fabbricati preesistenti all'adozione delle presenti norme è fatto salvo quanto disposto dall'Art. 15 ;

6 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

- si applicano i disposti dell'ultimo comma dell'Art. 24 delle presenti Norme.

-

Sono fatte salve differenti distanze eventualmente imposte dal Regolamento locale d'igiene.

Nel caso di interventi di recupero dei fabbricati esistenti è ammessa l'estensione degli allineamenti preesistenti anche se i corrispondenti distacchi risultano essere minori di quelli prima indicati, limitatamente alle nuove pareti non finestrate.

8 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

- si applicano i disposti degli Articoli 20 e 21 delle presenti Norme.

9 - NOTE :

9.a - I Permessi di costruire relativi agli interventi ammessi in questa Zona possono essere rilasciati esclusivamente nel rispetto dei disposti degli articoli dal n°59 al n°62 della L.R. n°12/2005 che s'intendono qui di seguito integralmente trascritti e delle prescrizioni del Regolamento comunale d'igiene.

In particolare sarà cura del Sindaco di accertare l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola e di rilasciare contestualmente al Permesso di costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di ulteriore non edificazione, per le aree computate ai fini edificatori;

9.b - l'imprenditore agricolo, singolo o associato, può richiedere l'accorpamento a scopi edificatori di terreni agricoli non contigui, per costruire o ristrutturare attrezzature agricole e la residenza del conduttore del fondo, sottoscrivendo apposito Atto di asservimento da registrare, modificabile solo coerentemente con le variazioni della strumentazione urbanistica;

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

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

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

9.f - non è subordinata a Permesso di costruire, nè ad autorizzazione comunale, la realizzazione di coperture stagionali destinate alla protezione delle colture;

9.g - per le residenze non al servizio dell'attività agricola, individuate, con apposito simbolo grafico, nella tavola di azzonamento dello strumento urbanistico vigente potrà essere autorizzato l'incremento del 15% del volume residenziale preesistente all'adozione dello strumento urbanistico comunque in misura non superiore a 150 mc. .

In ogni caso, il disegno architettonico dovrà armonizzarsi con il carattere rustico delle preesistenze e dell'ambiente naturale ad esse circostante, adeguandosi in modo coerente alla tradizione locale nella tipologia, nella forma, nelle dimensioni, nella scelta dei materiali e dei colori;

9.h - Nelle porzioni di Zona agricola che lo strumento urbanistico vigente include entro il perimetro degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi delle Leggi n° 1.497/39 e n° 431/85 si applicano le seguenti disposizioni:

è consentita la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente alla conduzione del fondo agricolo, limitatamente alle Aziende che abbiano le seguenti caratteristiche:

- attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e, o, alla silvicoltura;

- imprese dedite all'allevamento di bovini, equini ed ovini, ovvero allevamenti avicoli e cunicoli, che dispongano per l'attività di allevamento di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame;

- imprese dedite all'allevamento di suini che dispongano per tale attività di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 20 quintali di peso vivo di bestiame.

- imprese dedite ad altri tipi d'allevamento, comunque riconducibili alle attività imprenditoriali agricole;

Le suddette imprese possono esercitare anche l'attività di trasformazione dei prodotti, purchè le materie prime da trasformare provengano almeno per due terzi dall'attività di coltivazione del fondo o di allevamento.

Il rilascio dei corrispondenti Permessi di costruire è subordinato:

- all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola e, per quanto riguarda le abitazioni, dell'effettiva necessità del richiedente;

- alla specifica certificazione disposta dal servizio provinciale per l'agricoltura, le foreste e l'alimentazione che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e, o, igienico sanitario.

Il rispetto degli indici massimi di edificabilità dev'essere verificato computando la disponibilità da parte del richiedente di terreni collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato nel Piano aziendale.

9.i - E' ammessa l'attività agrituristica in accordo con la Comunità Montana.

Art. 57 - ZONA E2 - AREE AGRICOLE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEI SUOLI

1 - DESCRIZIONE :

questa Zona è costituita dalle porzioni di territorio comunale aventi carattere agricolo, che risultano contigue o intercluse ad aree già urbanizzate ed edificate e che non sono caratterizzate dalla presenza di balze, muretti a secco e da terrazzamenti.

Gli interventi edilizi ammessi in tale zona sono soggetti alle stesse disposizioni della Zona agricola E1, con le limitazioni seguenti :

a - In questa zona può essere realizzata l'edificazione di nuove strutture produttive agricole con o senza residenza annessa, purchè senza trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altri lotti non contigui, anche se della stessa proprietà;

b - al contrario del capoverso precedente, la capacità edificatoria dei lotti compresi in questa zona, può essere trasferita a favore di interventi da realizzarsi nelle zone E1, con le modalità indicate nell'Art. 80;

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

d - per le residenze non al servizio dell'attività agricola che, di fatto, risultano incluse in tale zona alla data di adozione dello strumento urbanistico vigente nonché per i fabbricati rurali che alla stessa data risultino privi di adeguata Superficie fondiaria potrà essere autorizzato l'incremento del 20% del volume residenziale preesistente all'adozione dello strumento urbanistico comunque in misura non superiore a 150 mc. .

In ogni caso, il disegno architettonico dovrà armonizzarsi con il carattere rustico delle preesistenze e dell'ambiente naturale ad esse circostante, adeguandosi in modo coerente alla tradizione locale nella tipologia, nella forma, nelle dimensioni, nella scelta dei materiali e dei colori;

2 - NUMERO DEI PIANI AMMESSI :

n° = 2

limitatamente alle tipologie residenziali;

3 - ALTEZZA MASSIMA :

H = 7,00 ml

fatte salve eventuali maggiori altezze;

- per le tipologie produttive la predetta misura si riferisce al colmo del tetto o al filo superiore delle coperture curve;

- per le serre, l'altezza massima al colmo non deve superare ml 2,50;

4 -INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA:

a - per stalle singole e allevamenti:

è ammessa la conservazione delle stalle preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico ma non è ammesso il loro potenziamento, come neppure la formazione di ulteriori nuove strutture;

b - per le attrezzature produttive, i fienili, i depositi e i ricoveri dei mezzi:

= 0,10 Sf

con un massimo non superiore a mq. 150;

c - per le serre

= 0,40 Sf

nel limite massimo di mq. 300 nei casi di conduzione familiare

d - per le superfici di vendita al pubblico

= 0,05 Sf

con un massimo di mq. 150 e con un minimo garantito di mq. 50;

5 - DISTACCHI :

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

salvi i maggiori arretramenti prescritti dalla Zonizzazione;

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

- dai confini di zona, anche se coincidenti con strade = 10,00 ml

Sono fatte salve differenti distanze eventualmente imposte dal Regolamento locale d'igiene.

Nel caso di interventi di recupero dei fabbricati esistenti è ammessa l'estensione degli allineamenti preesistenti anche se i corrispondenti distacchi risultano essere minori di quelli prima indicati, limitatamente alle nuove pareti non finestrate.

6 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

- si applicano i disposti dell'ultimo comma dell'Art. 24 delle presenti Norme.

7 - N O T A :

- sono fatte salve le prescrizioni della L.R. n°12/2005 così come sintetizzate al **paragrafo 10 lettere a, f, h dell'Art. 56** delle presenti Norme.

-

+

Art. 58 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

questa Zona è costituita dalle porzioni di territorio comunale aventi carattere agricolo, contigue o intercluse ad aree già urbanizzate ed edificate, che risultano caratterizzate da balze, muretti a secco e da terrazzamenti che conferiscono a tali aree un elevato valore paesaggistico.

In tali zone non sono ammessi interventi edilizi salvo che la formazione di piccoli rustici per depositi connessi con l'attività orticola, con superficie coperta non superiore a 9,00 mq., con copertura a due falde in coppi e altezza reale di metri 2,40, nel limite di una unità per ogni singola proprietà avente area di almeno 5.000 mq. interamente compresa nella Zona, a condizione che la loro realizzazione non comporti la demolizione anche parziale dei terrazzamenti preesistenti.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali decorosi e duraturi di carattere coerente con il contesto agrario in cui s'inseriscono e dovranno essere dotate di idonea piantumazione di contorno.

In ogni caso è vietata l'edificazione a scopo residenziale.

Tutte le balze, i terrazzamenti ed i singoli muri a secco sono sottoposti alla tutela conservativa dell'elevato loro pregio tipologico, paesaggistico ed ambientale.

Essi, pertanto, dovranno essere oggetto solamente di interventi manutentivi mirati a contrastare l'azione invasiva delle radici e della vegetazione spontanea e a ripristinare le condizioni del loro equilibrio statico, mediante il restauro e il risanamento localizzati, la bonifica dei drenaggi e il controllo delle acque dilavanti o dei ruscellamenti.

Entro tali terrazzamenti non è ammessa la formazione dei piccoli rustici per depositi connessi con l'attività orticola di cui al secondo comma del presente articolo.

Entro tali terrazzamenti è ammessa la posa in opera stagionale di serre a tunnel per ogni tipo di coltivazione non comportante alterazioni e danneggiamenti ai muri a secco costituenti i relativi sostegni.

In caso di cedimenti, smottamenti e crolli localizzati, è prescritto il rifacimento dei muri a secco con la sola esclusione degli ambiti contigui alla viabilità comunale, per i quali è ammessa la formazione di murature di calcestruzzo rivestita in pietra locale.

Art. 59 - ZONE STANDARD DESTINATE ALL'ISTRUZIONE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E AD ATTREZZATURE RELIGIOSE

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico ai sensi dell'Art. 9 L.R. n°12/2005 e successive integrazioni; in esse sono consentiti gli interventi di:

- ampliamento delle strutture scolastiche esistenti e l'inserimento di nuove strutture ad esse complementari;
- ampliamento delle esistenti attrezzature religiose, l'inserimento di nuove attrezzature per l'esercizio di attività di culto, sociali, culturali, assistenziali ed educative, di pubblico servizio, anche se gestite da privati o di proprietà privata, nonché di strutture ed aree a servizio delle attività religiose.

Gli interventi da realizzare in tali zone sono soggetti alle vigenti norme regionali in materia e alle seguenti prescrizioni:

1 - ALTEZZA MASSIMA : **H = 10,50 ml**

sono fatte salve le eventuali maggiori altezze preesistenti.

2 - INDICE FONDARIO : **If = 3 mc/mq**

3 - RAPPORTO DI COPERTURA : **Rc = 40 % Sf**

4 - DISTACCHI :

- dai confini e da strade = 5,00 ml

- dai fabbricati = 10,00 ml

sono fatte salve le eventuali minori distanze preesistenti.

5 - PARCHEGGI : **= 10 % Sf**

6 - AREE A VERDE : **TUTTA L'AREA RESIDUA**

detta area dovrà essere sistemata in modo ambientalmente adeguato e potrà essere destinata all'uso pubblico in orario diurno, non scolastico.

-

+

Art. 60 - SISTEMA DEL VERDE COMUNALE

- **Zone V1 - Verde di connessione**
- **Zone V2 - Aree boschive**
- **Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente**
- **Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione**
- **Zone V5 - Aree non boscate di rilevanza ecologica;**
- **Zone V6 - Aree pascolive**
- **Zone V7 - Aree sterili ed improduttive**

Art. 61 - ZONE V1 – VERDE DI CONNESSIONE

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

Esse si differenziano nei quattro tipi seguenti:

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

V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali ambiti si collocano nelle immediate adiacenze della parte urbanizzata del territorio comunale, a lato dei solchi vallivi e lungo i corsi d'acqua che lo attraversano.

Le tipologie di dotazioni e d'interventi che l'A.C. intende realizzare in tale zona consistono nella formazione di:

- attraversamenti pedonali dei corsi d'acqua;
- spazi pedonali adattabili alla sosta a sedere, in ogni caso caratterizzati da essenzialità e sobrietà costruttiva, organizzati sia in forma di luoghi panoramici e di belvedere ubicati in posizioni elevate e dominanti, che in forma di roccoli circondati da radure e dal bosco, o in forma di terrazzamenti prominenti ed ombreggiati;
- parapetti, gradini e corrimano in legno e metallici nelle posizioni più impervie e pericolose;
- fontanelle, attrezzature fisse per il gioco infantile e dei bambini;
- percorsi vita;
- percorsi ciclabili;
- illuminazione pubblica localizzata, sedili isolati, raccoglitori per rifiuti e quant'altro possa giovare all'attrezzatura dell'ambiente naturale in forma di struttura pubblica destinata a garantire il godimento dell'ambiente e la responsabile sua fruizione da parte del pubblico.

E' ammesso l'intervento attuativo dei privati, nonché la gestione di crotti tradizionali o di attrezzature consimili destinate al ritrovo della gente, al godimento del tempo libero e dell'ambiente, purchè in modo regolamentato mediante convenzionamento con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la pubblica fruibilità dei luoghi e delle attrezzature, nonché di assicurare la buona qualità e l'idoneità paesistica delle tipologie, coerentemente con i valori ambientali.

Per tali scopi si applicano i disposti dell'Art. 44 delle presenti norme, concernente gli Ambiti sottoposti a tutela paesaggistica.

Nel rispetto dei medesimi criteri che precedono, inoltre, ammessa la formazione di chioschi in legno con fondazioni rivestite in muratura in pietra a vista, di terrazzi, di pergolati, di ripari coperti in legno e tegole, di spazi attrezzati per il gioco e il divertimento degli adulti (campi da bocce, da tennis, cavee per il canto, per recite e riunioni collettive), nonché di ogni altra attrezzatura che si configuri come intervento preordinato alla valorizzazione pedonale dell'ambiente naturale, purchè coerente con il carattere e con il pregio del

valore ambientale della zona.

In tutti i casi si applicano le seguenti prescrizioni:

- vietata la formazione di nuove recinzioni ed prescritta la modifica di quelle preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico o la riduzione alle sole pertinenze strettamente contigue ai fabbricati preesistenti, quando le recinzioni preesistenti costituiscano interruzione del percorso pedonale internamente all'ambiente naturale;

- prescritto l'uso pubblico dei sentieri di fatto esistenti ed fatto assoluto divieto, a chi vi transita, di manomettere, di alterare, di calpestare, di cogliere o comunque di danneggiare i prodotti delle coltivazioni orticole e agricole private, o i frutti spontanei dei suoli privati attraversati o adiacenti ai percorsi pedonali;

- vietata la circolazione di motocicli sui percorsi pedonali;

- negli ambiti ubicati in adiacenza ai percorsi pedonali già esistenti, come pure in quelli che risulteranno adiacenti ai nuovi percorsi pedonali o alle sistemazioni ambientali che saranno realizzate, proibita ogni forma di edificazione riconducibile all'uso residenziale anche di tipo stagionale;

- consentita la conservazione e la formazione di ricoveri per attrezzi agricoli e di depositi per legna da ardere, purchè gli stessi siano realizzati con materiali e forme sobri e con dimensioni limitate allo stretto fabbisogno.

E' escluso l'uso di materiali di recupero adattati impropriamente.

- Per le attrezzature comportanti significative affluenze pedonali è prescritta la formazione di parcheggi convenzionati con l'A.C., con le dimensioni stabiliti dall'A.C. stessa, in prossimità dei luoghi costituenti le basi di partenza degli itinerari pedonali.

- Le coperture degli eventuali chioschi non dovranno avere forma e colore vistoso e appariscente.

La superficie copribile utilizzabile per la realizzazione di eventuali chioschi, dovrà essere limitata strettamente alla formazione di un banco di mesquita dotato delle occorrenti apparecchiature, di un servizio igienico adeguatamente separato e di un ripostiglio-deposito.

In ogni caso l'altezza massima non dovrà superare ml. 3,50.

Ad integrazione dei chioschi e dei pergolati, è consentita la formazione di superfici coperte, pavimentate in pietra, destinate all'impianto fisso di tavoli e panche in legno per l'intrattenimento e la ristorazione di gruppi di gitanti, con copertura a due falde, con sostegni ed ossatura in legno e tegole in laterizio.

- Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo urbano e di arredo ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento dell'ambiente, quali le panchine, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.

- E' prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti (quali le cappellette, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate ed i ponti), rinvenibili all'interno di tale zona.

Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali, salvo che per esigenze agro-silvo-pastorali di zone contigue; in ogni caso il transito di autoveicoli sarà ammesso unicamente per scopi agro-silvo-pastorali.

- L'A.C. promuove il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, nonché la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, con le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.

I progetti di sistemazione delle aree, e di realizzazione degli interventi, saranno da redigere a cura e spese dell'Amministrazione comunale, fatta salva l'eventuale delega alle predette associazioni o enti senza fine di lucro.

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

In tutti i casi di intervento comportante alterazioni ambientali, prescritta la sistemazione a verde delle

scarpate e dei riporti e la rimozione definitiva delle alterazioni, nonché la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.

Tutti gli interventi realizzabili in tali zone saranno ritenuti ultimati solamente a seguito della completa realizzazione di tutte le opere occorrenti per garantire una stabile ed adeguata sistemazione ambientale, nel rispetto delle vigenti norme in materia idrogeologica ed ambientale.

V1.b - GIARDINO PUBBLICO

E' vietata ogni forma di edificazione, con l'esclusione degli arredi urbani, dei chioschi e dei servizi igienici, per i quali dovranno venire utilizzati materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e le murature in pietra a vista.

Le coperture dovranno avere forma e colore sobrio.

La superficie copribile utilizzabile dovrà essere limitata allo stretto indispensabile.

In tali aree è vietato l'accesso con motocicli d'ogni tipo e con altri veicoli a motore, salvo che per motivi di gestione; è vietata la formazione di nuove recinzioni ed è prescritta la rimozione o la modifica di quelle preesistenti che risultino di impedimento alla libera utilizzazione dell'area.

E' obbligatoria la piantumazione con cespugli e con alberi d'alto fusto, anche di essenze locali, in misura non inferiore a n° 1 albero ogni 150 mq di superficie.

In tali zone è ammessa la formazione e l'installazione di attrezzature per il gioco dei bambini.

Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 18 delle presenti norme.

V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT

Tali aree ed impianti dovranno essere delimitate da siepi, integrate da recinzioni metalliche di protezione, nelle ubicazioni lambite dal traffico veicolare.

Le aree dovranno essere prevalentemente trattate a prato livellato e seminato;

le eventuali pavimentazioni dovranno essere limitate alle sole posizioni di transito obbligato e in corrispondenza dei sedili.

E' prescritta la realizzazione di fontanelle, di raccoglitori di rifiuti e di un numero minimo di punti luce;

E' vietato l'accesso a tali aree con motocicli d'ogni tipo e con altri veicoli a motore, salvo che per motivi di gestione e di manutenzione;

Le attrezzature per il gioco dovranno essere solide, stabili, saldamente ancorate al suolo e dovranno risultare omologate ai fini della tutela della sicurezza e dell'incolumità degli utenti.

E' ammessa la realizzazione di nuovi impianti sportivi anche a potenziamento di quelli già esistenti, nel rispetto delle prescrizioni del Comitato olimpico nazionale italiano, nei limiti ammessi dalla competente Delegazione provinciale per ciascun progetto d'intervento.

Per tali impianti non si applicano le distanze dai confini e dai fabbricati, i limiti di volumetria e di altezza, nè il rapporto di copertura.

La residua area libera da attrezzature e da impianti dovrà essere adeguatamente sistemata a verde ambientale e destinata all'uso pubblico in modo regolamentato.

Per le destinazioni non ammesse si veda l'Art. 18 delle presenti norme.

V1.d – PISTE CICLOPEDONALI

Si tratta degli esistenti percorsi pedonali e ciclabili già individuati nel territorio ed ulteriormente individuabili in modo programmato dal Piano dei Servizi nelle sedi viarie del tessuto urbano consolidato, già riconosciuti da apposita segnaletica e/o da ulteriormente riconoscere con apposita segnaletica.

Tali percorsi continuano all'esterno degli abitati nei sentieri e nella viabilità locale della Valle Gallavesa, della Valle di Nesolio ed oltre le Frazioni di Saina e di Novaja.

Quando l'acclività dei luoghi diventa accentuata tali percorsi si specializzano per gli appassionati di ciclismo montano.

Il Piano dei Servizi programma gli interventi di protezione sia dei pedoni che dei ciclisti nei luoghi esposti a pericoli di vario tipo e censisce i fabbisogni d'intervento da programmare secondo cadenza pluriennale, in accordo con il Programma Pluriennale degli interventi del PLIS della Valle San Martino.

Art. 62 - ZONA V2 - BOSCHIVA

E' costituita dall'insieme delle parti di territorio comunale coperte da bosco e solcate da corsi d'acqua, frequentemente intervallate da ampi spazi prativi che, complessivamente, caratterizzano l'alto pregio ambientale delle parti di territorio comunale rimaste prevalentemente immuni dall'urbanizzazione.

In esse il Comune può assentire solamente gli interventi conservativi dei rustici individuati, con apposito simbolo grafico, nella tavola di azzonamento dello strumento urbanistico vigente con facoltà di loro trasformazione in ritrovi aperti al pubblico, esclusivamente mediante Concessione convenzionata.

In ogni caso è prescritta la conservazione del carattere architettonico originario dei rustici.

Nel caso di trasformazione dei rustici in ritrovi aperti al pubblico è ammesso l'eventuale accorpamento dei rustici e la formazione di eventuali nuovi volumi nel limite massimo del 50 % del volume originario, da adibire alla formazione di servizi igienici, di cucine di bar, nel rispetto delle Norme igieniche vigenti.

E' ammessa l'attività agrituristica in accordo con la Comunità Montana.

Art. 63 – ZONA V3 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE

All'interno di tale Ambito è vietata ogni nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che contraddistinguono i diversi ambiti che lo compongono, quali le scarpate, gli scoscendimenti, le radure e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione, altrimenti precluse.

Il Piano dei Servizi promuove, in modo programmato, il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti, nonché la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, con le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.

Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo paesistico ed ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento del paesaggio e dell'ambiente, quali i percorsi, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.

È prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti, quali le cappelle, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate, i muretti, i parapetti ed i ponti rinvenibili all'interno di tale Ambito.

E' tutelata la conservazione dei rustici preesistenti in posizioni isolate ed è ammessa la loro trasformazione convenzionata in attrezzature ed in impianti aperti al pubblico destinati al godimento dell'ambiente naturale.

Non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali.

E' esclusa ogni forma di nuova recinzione.

Non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi e sono prescritte la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti, la rimozione definitiva delle eventuali alterazioni dei luoghi provocate da esecuzione di lavori edilizi, la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.

Art. 64 - ZONE V4 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE

In tali aree è ammessa la manutenzione agricola dei suoli in simbiosi con la messa in dimora ai sensi dell'Art. 43 comma 2.Bis della L.R. n°12/2005 e con le modalità stabilite dalla DGR 22.12.2008 n°8/8757 di nuove essenze arboree autoctone in attuazione di interventi di rimboschimenti compensativi, coordinati e programmati dal Piano dei Servizi, anche a sostegno della fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale e del paesaggio e/o finalizzati, più semplicemente, a obiettivi di salubrità dell'aria, ad igiene ambientale ed a mitigazione acustica o per il consolidamento di aree boscate limitrofe, nonché per la riqualificazione paesaggistica ambientale del territorio;

In tali aree è esclusa ogni edificazione stabile, fatte salve le attrezzature di supporto alla loro fruibilità che competono al Piano dei servizi.

Si esclude qualsiasi tipo di recinzione, fatte salve quelle pertinenziali agli insediamenti ammessi e programmati dal Piano dei servizi.

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

Ai sensi dell'art. 71 delle NdA del Vigente PTCP tali aree devono essere interessate da opere di manutenzione reiterate nel tempo per effetto dell'azione programmata dal Piano dei Servizi, in attuazione delle misure di compensazione, con estensione non inferiore al 25% della superficie interessata dalla artificializzazione delle aree oggetto di intervento edilizio.

In ogni caso, l'onere economico delle azioni compensative non può essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione che è oggetto dell'intervento edilizio.

Art. 65 – ZONA V5 - AREE NON BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

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

Ai sensi del paragrafo 4.7 della DGR 24.07.2008 n°8/7728, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle pianificazioni forestali regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree:

- la predisposizione dei Progetti di rimboschimento e di gestione del bosco in accordo con la Comunità Montana, per ottimizzare le funzioni protettiva, naturalistica, turistico-fruitiva e didattica, di tutela paesistica e di igiene ambientale;
- le integrazioni ed i potenziamenti della rete sentieristica e della viabilità agro-silvo-pastorale;
- la trasformazione convenzionata dei rustici preesistenti e la formazione di chioschi, di belvedere e pergolati da adibire alla sosta ed al godimento dell'ambiente, a sostegno della fruizione pedonale, consapevole e responsabile, nel rispetto dei luoghi, per la cui realizzazione è prescritto l'uso di materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e per le murature in pietra a vista, ed è ammissibile la superficie coperta non superiore a 18,00 mq. e l'altezza non superiore a ml. 3,00.

Ad integrazione dei chioschi e dei pergolati, è consentita la formazione di superfici coperte e pavimentate, destinate all'impianto fisso di tavoli e panche per l'intrattenimento e per la ristorazione di gruppi di gitanti, con copertura a due falde, con sostegni ed ossatura in legno e tegole in cotto, nel limite di 27,00 mq. lordi di area.

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

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

Art. 66 - ZONA V6 – AREE PASCOLIVE

Tale zona è costituita dall'insieme delle parti di territorio comunale circondate da bosco, costituite da ampi spazi prativi che caratterizzano l'alto pregio paesaggistico ed ambientale di tali parti del territorio comunale, rimaste immuni dal processo d'urbanizzazione.

In esse il Comune può assentire solamente gli interventi conservativi dei rustici preesistenti all'adozione delle presenti norme, con facoltà di loro trasformazione in ritrovi aperti al pubblico, esclusivamente mediante Permesso di costruire convenzionato.

In ogni caso è prescritta la conservazione del carattere architettonico originario dei rustici.

Nel caso di trasformazione dei rustici in ritrovi aperti al pubblico è ammesso l'eventuale loro accorpamento mediante formazione di tettoie e porticati aventi funzione di saldatura, realizzabili nel rispetto dei caratteri dell'architettura rustica locale.

In tali casi è ammessa la formazione di servizi igienici, di cucine di bar, nel rispetto delle Norme igieniche vigenti, mediante l'utilizzazione delle volumetrie preesistenti.

Nei casi di comprovata necessità la formazione convenzionata di tali servizi e strutture è ammessa anche con utilizzo delle volumetrie compensative, purchè l'intervento risulti coerente per carattere con le preesistenze e nelle dimensioni strettamente occorrenti.

In tali casi il rilascio delle corrispondenti autorizzazioni agli aventi titolo è subordinato alla sottoscrizione di un Atto d'obbligo contenente l'impegno del richiedente a garantire la libera fruibilità della struttura in modo regolamentato e di provvedere in modo sistematico e regolare allo smaltimento dei rifiuti.

Art. 67 - ZONA V7 - AREE ROCCIOSE, STERILI ED IMPRODUTTIVE

E' la parte di territorio comunale che prevalentemente sovrasta e spesso intervalla la Zona Pascoliva.

Essa è costituita da ambiente roccioso, da ghiaioni, da balze e valloni talvolta intervallati da praterie scoscese e da macchie di vegetazione arborea d'alta quota.

All'interno di tale zona vietata ogni nuova edificazione.

Per le strutture preesistenti il Comune può assentire solamente gli interventi conservativi.

E' ammesso l'intervento attuativo di tali strutture da parte di Associazioni alpinistiche pubbliche e private, nonché la gestione privata delle stesse.

Nel caso d'intervento su sentieri, mulattiere e tracciati stradali preesistenti ad alta quota, in accordo con la Comunità Montana, è ammessa la sistemazione idraulica dei luoghi al fine della razionalizzazione e del ripristino dello smaltimento e del deflusso delle acque superficiali derivanti dalle precipitazioni meteoriche.

E' altresì ammessa l'apposizione di segnaletica alpina e l'esecuzione di opere di messa in sicurezza dei tracciati nelle sole posizioni più pericolose.

In tali casi, le eventuali opere murarie dovranno:

- avere dimensioni contenute;
- essere realizzate o rivestite in pietra locale;
- risultare ben mimetizzate e raccordate in modo coerente con il contesto paesistico dei luoghi;

Non sono ammessi:

- il transito motorizzato di mezzi diversi da quelli di soccorso e di manutenzione;
- l'abbandono di rifiuti;
- l'impianto di teleferiche, salvo che in via temporanea, limitatamente al periodo occorrente per la realizzazione degli interventi manutentivi.

Art. 68 - ZONA V8 - AREE IDRICHE

Per la disciplina degli interventi in tali aree si rinvia al Regolamento di Polizia Locale, costituente parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 69 - ZONA STANDARD DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO E A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico ai sensi dell'Art. 9 della L.R. n°12/2005 e successive integrazioni.

Comprendono le parti del territorio che lo strumento urbanistico sottrae ad ogni forma di edificazione diversa da quella destinata a parcheggio, comprese le recinzioni.

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

E' ammesso anche l'intervento del privato proprietario dell'area al fine di coordinare la formazione di ricoveri privati per auto (eventualmente anche in forma parzialmente o totalmente interrata) e di parcheggi pubblici, eventualmente anche in forma di copertura piana praticabile dei predetti ricoveri privati.

In tal caso l'attuazione degli interventi dovrà essere convenzionata con l'A.C., dai privati eventualmente riuniti in consorzio.

In tutti i casi dovranno essere realizzate pavimentazioni ed opere di convogliamento e deflusso delle acque meteoriche, parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili, fontanelle, portarifiuti nonché un'adeguata illuminazione pubblica dei piazzali e delle aree di manovra.

Art. 70 - PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRACCOMUNALE

Ai sensi dei disposti della D.G.R. 01.10.2001 n° 7/6296 e dell'Art. 3 L.R. 05.01.2000 n° 1 in accordo con la Comunità Montana è istituito il Parco Locale d'interesse sovracomunale della Valle San Martino.

Il Perimetro del PLIS è rappresentato nelle Zonizzazioni in scala 1:2000 e 1:5000 con linea continua di colore azzurro che si interrompe in corrispondenza del confine comunale.

Gli ambiti del territorio comunale inclusi nel PLIS Valle San Martino sono quelli compresi fra il richiamato

perimetro e il confine comunale.

Entro gli ambiti inclusi nel PLIS Valle San Martino continuano ad essere applicate le Norme di Zona

- **Zona E1 - Agricola produttiva**
- **Zona E2 - Agricola destinata alla coltivazione dei suoli**
- **Zona E3 - Agricola di valore paesaggistico ed ambientale**
- **Zone V1 - Verde di connessione**
- **Zone V2 - Aree boschive**
- **Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente**
- **Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione**
- **Zone V5 - Aree non boscate di rilevanza ecologica;**
- **Zone V6 - Aree pascolive**
- **Zone V7 - Aree sterili ed improduttive**
- **Fascia di rispetto** (dei corsi d'acqua)

regolamentate dalle presenti norme.

Ai sensi dell'Allegato n°1 alla DGR 12.12.2007 n°8/6148 a cui si rinvia, il PLIS trova la propria previsione fondante negli Atti di PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) le cui modalità di pianificazione sono disciplinate dal Paragrafo 8 del predetto Allegato n°1, pubblicato sul BURL 1°Supplemento Straordinario al n°2 del giorno 08.01.2008.

Art. 71 - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CARTOGRAFIA DI SUPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Nel caso che da parte dei Privati proprietari venissero accertate eventuali discordanze o inesattezze fra la rappresentazione cartografica dello strumento urbanistico vigente e le corrispondenti rappresentazioni della mappa catastale e dei certificati dell'U.T.E. provinciale, queste ultime rappresentazioni prevalgono sulle prime ai fini della dimostrazione del titolo di proprietà.

Diversamente, si deve fare riferimento alle planimetrie dello strumento urbanistico vigente ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici di Zona.

La preesistenza, alla data d'adozione dello strumento urbanistico vigente di allineamenti, di tracciati, di manufatti, di superfici coperte o di fabbricati isolati d'ogni tipo, anche residenziali, non pregiudicata in alcun modo dall'eventuale non intervenuta rappresentazione degli elencati elementi entro la cartografia fotogrammetrica destinata dall'A.C. a costituire il supporto cartografico dello strumento urbanistico vigente. in attuazione di specifico incarico di rilevamento aerofotogrammetrico e di restituzione informatizzata dello stesso.

Art. 72 - FACOLTA' DI DEROGA

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

Art. 73 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

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

Infatti per un termine di 5 anni dalla data della Delibera consiliare di adozione il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, deve sospendere ogni determinazione sulle domande di Concessione contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 74 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le previsioni dello strumento urbanistico relative agli azzonamenti ed alle presenti Norme Tecniche, entreranno in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie inserzioni.

Progettista:

dott. arch. Alberto MARCHI – 23900 LECCO

Coordinamento urbanistico:

dott. arch. Aldo MARCHI – 23900 LECCO

Lecco, Erve, 23 Febbraio 2011

+

INDICE

Pag. 2 - Art. 1 -	FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
Pag. 2 - Art. 2 -	STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
Pag. 2 - Art. 3 -	PIANO DEI SERVIZI
Pag. 3 - Art. 4 -	ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO
Pag. 4 - Art. 5 -	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
Pag. 4 - Art. 6 -	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Pag. 4 - Art. 7 -	AREA DI PERTINENZA
Pag. 5 - Art. 8 -	VINCOLO SPECIFICO
Pag. 6 - Art. 9 -	INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Pag. 6 - Art. 9.a -	INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE
Pag. 6 - Art. 9.b -	INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE
Pag. 6 - Art. 9.c -	INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
Pag. 7 - Art. 9.d -	INTERVENTI DI RESTAURO
Pag. 7 - Art. 9.e -	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Pag. 8 - Art. 10 -	VOLUMI
Pag. 8 - 10.a -	VOLUME ESISTENTE
Pag. 8 - 10.b -	VOLUME COSTRUIBILE
Pag. 8 - 10.c -	VOLUME ABITABILE E/O AGIBILE
Pag. 8 - Art. 11 -	PIANI FUORI TERRA
Pag. 9 - Art. 12 -	CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA
Pag. 9 - Art. 13 -	CIGLIO DELLA STRADA
Pag. 9 - Art. 14 -	MISURA DELLA DISTANZA
Pag. 9 - Art. 15 -	DISTACCO DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI, DAL CIGLIO DELLA STRADA E ARRETRAMENTI
Pag. 10 - Art. 16 -	DISTACCO FRA FABBRICATI
Pag. 10 - Art. 17 -	FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FLUVIALE
Pag. 10 - Art. 18 -	DESTINAZIONE D'USO

- Pag. 13 - Art. 19 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE
- Pag. 13 - Art. 20 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE,
VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE
- Pag. 16 - Art. 21 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO
PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE
- Pag. 16 - Art. 22 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE
E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE
- Pag. 18 - Art. 23 - RICOVERI PER AUTO
- Pag. 18 - Art. 24 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO
- Pag. 18 - Art. 25 - ALTEZZA MEDIA DI CIASCUNA FRONTE DI FABBRICATO
- Pag. 18 - Art. 26 - ALTEZZA MEDIA E ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO
- Pag. 19 - Art. 27 - QUOTA DI SPICCATO
- Pag. 19 - Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO
STRUMENTO URBANISTICO RICADENTI TUTTO O IN PARTE
IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO IGIENICO, STRADALE,
FLUVIALE, CIMITERIALE
- Pag. 19 - Art. 29 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI ALL'ADOZIONE
DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- Pag. 20 - Art. 30 - DEPOSITI TEMPORANEI PER I RIFIUTI DOMESTICI
- Pag. 20 - Art. 31 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE,
DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO
- Pag. 21 - Art. 32 - RECINZIONI
- Pag. 22 - Art. 33 - MARCIAPIEDI
- Pag. 22 - Art. 34 - EDIFICI CONDONATI
- Pag. 22 - Art. 35 - STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLO
STRUMENTO URBANISTICO
- Pag. 22 - Art. 36 - STUDIO GEOLOGICO E SISMICO DI SUPPORTO ALLO
STRUMENTO URBANISTICO
- Pag. 23 - Art. 37 - ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE PREESISTENTI
ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO,
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- Pag. 24 - Art. 38 - DEPOSITI PER ATTREZZI AGRICOLI, POLLAI, CONIGLIERE, OVILI
- Pag. 24 - Art. 39 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO,
SUPERFICI FILTRANTI, PLUVIALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- Pag. 25 - Art. 40 - FORME, COLORI E MATERIALI COSTRUTTIVI
- Pag. 25 - Art. 41 - RESIDENZE PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

NON RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

- Pag. 25 - Art. 42 - RECUPERO DEI RUSTICI PREESISTENTI, PUNTI DI VISTA PANORAMICA, PERCORSI PEDONALI E ATTREZZATURE CONNESSE
- Pag. 26 - Art. 43 - IMPIANTI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE GESTITI DA PRIVATI O DA ENTI COMPETENTI TERRITORIALMENTE
- Pag. 28 - Art. 44 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA DELLA SALUTE PUBBLICA E DELL'IGIENE AMBIENTALE E DEL VALORE PAESAGGISTICO DEL TERRITORIO COMUNALE
- Pag. 31 - Art. 45 - VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI
- Pag. 31 - Art. 46 - DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DI UN PROGETTO
- Pag. 31 - Art. 47 - DETERMINAZIONE DELLA CRITICITA' PAESISTICA DEGLI INTERVENTI
- Pag. 31 - Art. 48 - VERIFICA PAESISTICA DELL'IMPATTO DI UN PROGETTO
- Pag. 32 - Art. 49 - INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTROLLO PAESISTICO
- Pag. 33 - Art. 50 - ZONA DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO
- Pag. 44 - Art. 51 - ZONA B1
- Pag. 46 - Art. 52 - ZONA B2
- Pag. 47 - Art. 53 - ZONA B3
- Pag. 48 - Art. 54 - ZONA B4
- Pag. 49 - Art. 55 - ZONA VERDE PRIVATO
- Pag. 50 - Art. 56 - ZONA E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- Pag. 52 - Art. 57 - ZONA E2 - AREE AGRICOLE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEI SUOLI
- Pag. 53 - Art. 58 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE
- Pag. 53 - Art. 59 - ZONE STANDARD DESTINATE ALL'ISTRUZIONE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E AD ATTREZZATURE RELIGIOSE
- Pag. 54 - Art. 60 - SISTEMA DEL VERDE COMUNALE
- Zone V1 - Verde di connessione
 - Zone V2 - Aree boschive
 - Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente
 - Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione
 - Zone V5 - Aree non boscate di rilevanza ecologica;
 - Zone V6 - Aree pascolive
 - Zone V7 - Aree sterili ed improduttive
- Pag. 54 - Art. 61 - ZONE V1 – VERDE DI CONNESSIONE
- V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
 - V1.b - GIARDINO PUBBLICO
 - V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
 - V1.d - PISTE CICLOPEDONALI

- Pag. 54 - V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
- Pag. 56 - V1.b - GIARDINO PUBBLICO
- Pag. 56 - V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
- Pag. 56 - Art. 62 - ZONA V2 - BOSCHIVA
- Pag. 57 - Art. 63 - ZONA V3 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE
- Pag. 57 - Art. 64 - ZONE V4 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE
- Pag. 58 - Art. 65 - ZONA V5 - AREE NON BOSCHIVE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO
- Pag. 58 - Art. 66 - ZONA V6 - AREE PASCOLIVE
- Pag. 59 - Art. 67 - ZONA V7 - AREE ROCCIOSE, STERILI ED IMPRODUTTIVE
- Pag. 59 - Art. 68 - ZONA V8 - AREE IDRICHE
- Pag. 59 - Art. 69 - ZONA STANDARD DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO
ED A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE
- Pag. 59 - Art. 70 - PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRACCOMUNALE
- Pag. 60 - Art. 71 - - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DELLA CARTOGRAFIA DI SUPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE
E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE
- Pag. 60 - Art. 72 - FACOLTA' DI DEROGA
- Pag. 60 - Art. 73 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- Pag. 60 - Art. 74 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Progettista: dott. arch. Alberto MARCHI – 23900 LECCO

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

E:\ERVE\2011\PIANO DELLE REGOLE\APPROVATO\DOC\ALLEGATO 3.1_ERVE_CONTR